TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA QUINTA CÂMARA CÍVEL
Apelação cível nº 0214278-39.2008.8.19.0001 (2)
Apelante: LIBRA ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIO LTDA.
Apelado1: NEWTON JOSE RODRIGUES ALVES RIBEIRO
Apelado2:LEAL PORTO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Relator: Des. RICARDO RODRIGUES CARDOZO

Ementa

"INDENIZATÓRIA. CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO. ENTREGA. ATRASO. DANO MORAL.

Ação proposta pelo primeiro recorrido em face da administradora do plano de consórcio imobiliário e da construtora do empreendimento, colimando reparação e compensação pelo atraso na entrega da unidade residencial escolhida, além da invalidação das cláusulas contratuais abusivas.

1- A recorrente lançou um empreendimento para a construção de sete blocos de apartamentos sob o regime de consórcio, mas não entregou a unidade reservada pelo autor na data prometida.

Tal fato não pode ser tido como um mero descumprimento contratual. O demandante tentou conseguir um dos apartamentos antes da data do casamento, mas teve que iniciar sua vida conjugal residindo na casa paterna.

Patente é o atingimento da sua dignidade em função do ocorrido.

2- No entanto, o pleito reparatório não procede.

A indenização por dano material destina-se a recompor uma perda atual do patrimônio da vítima ou a cobrir a frustração de um ganho esperado.

Tais situações não se verificam no caso vertente, pois o autor adquiriu o imóvel para residir e está pleiteando reparação correspondente ao preço dos alugueres praticados pelo mercado, despesa que não teve, pois morou na casa paterna durante o período de atraso.

Recurso parcialmente provido."

ACÓRDÃO

VISTOS, RELATADOS E DISCUTIDOS estes autos, ACORDAM os Desembargadores que compõem a 15ª. Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em conhecer o recurso e provê-lo em parte, nos termos do voto do Desembargador Relator.

Assinado por RICARDO RODRIGUES CARDOZO:9667
Data: 02/05/2013 12:31:41. Local: GAB. DES RICARDO RODRIGUES CARDOZO

VOTO DO RELATOR

Ação de rito **ordinário** proposta pelo primeiro recorrido em face da administradora do plano de consórcio imobiliário e da construtora do empreendimento, colimando reparação e compensação pelo atraso na entrega da unidade residencial escolhida, além da invalidação das cláusulas contratuais abusivas.

A juíza ***a quo***, através da sentença de fls. 215/216, considerou que os pleitos indenizatórios deveriam ser acolhidos, já que demonstradas a opção pela unidade descrita na inicial e a demora de 12 meses na sua entrega, de acordo com o documento de fl.54. No entanto, reputou válidas as cláusulas que fixaram a forma de reajuste das prestações e que condicionaram a imissão na posse ao adimplemento de 35% do valor do consórcio. Assim, condenou as rés ao pagamento de uma reparação de R$ 9.600,00, além de uma compensação arbitrada em R$ 10.000,00,

A administradora do consórcio apelou às fls.229/233, alegando que, de acordo com o contrato firmado, a entrega do bem estava condicionada ao pagamento de 35% do valor do crédito atrelado ao plano, estipulação esta cuja validade foi reconhecida no ***decisum***.

Destacou que o demandante só cumpriu tal condição em 02.06.2008 e dez dias depois foi imitido na posse.

Sustentou, assim, que o descumprimento contratual alegado não ocorreu.

No caso de entendimento diverso desta Corte, pugnou pelo afastamento da sua condenação ao pagamento da verba reparatória, ante a ausência de suporte fático.

Contrarrazões nos autos.

É o relatório.

A recorrente lançou um empreendimento para a construção de apartamentos sob o regime de consórcio, iniciando-se a obra de cada bloco assim que o anterior ficasse pronto.

O recorrido aderiu ao plano com o intuito de adquirir uma das unidades do bloco 2, esperando que o mesmo fosse concluído em outubro de 2007.

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE

No entanto, as evidências adunadas indicam que o cronograma utilizado para a captação de clientes não vinha sendo cumprido.

Até abril de 2007, a construção do bloco 02 não havia sido iniciada. Por força disso, foi feito um aditamento contratual, permitindo que o autor escolhesse uma das unidades do bloco 08, que estava sendo terminado (fl.43 e 45).

Vale ressaltar que para os clientes originais, a quem se destinava tal bloco, havia sido dito que a obra seria concluída em 24 meses, como asseverou a testemunha de fl.187.

O contrato de fls.51/52, relativo a outra unidade no mesmo bloco e firmado em janeiro de 2005, indicava que as duas primeiras construções deveriam ser aprontadas em 24 e 30 meses.

De qualquer modo, as expectativas do autor acabaram se frustrando, pois em outubro de 2007 a entrega do bloco 8 era tido ainda como algo futuro (fl.54).

Nesse contexto, a cláusula que condicionava a imissão na posse ao pagamento de 35% do valor do consórcio não tem o condão de afastar a responsabilidade dos réus pelo atraso verificado.

Por óbvio, o autor não poderia ser imitido na posse do apartamento antes que a construção do bloco estivesse concluída, fato que só ocorreu após março de 2008, de acordo com o informativo de fl.54. Só a partir de então é que a falta de pagamento do percentual exigido é que poderia importar em algum obstáculo.

O evento noticiado não pode ser tido como um mero descumprimento contratual.

O demandante que estava para contrair núpcias tentou conseguir um dos apartamentos antes da data do casamento (fl.91), mas teve que iniciar sua vida conjugal residindo na casa materna. Patente é o atingimento da sua dignidade em função do ocorrido.

No entanto, o pleito reparatório não procede.

ASSINADO TJRJ DIGITALMENTE

A indenização por dano material destina-se a recompor uma perda atual do patrimônio da vítima (dano emergente) ou a cobrir a frustração de um ganho esperado (lucro cessante).

Tais situações não se verificam neste caso, pois o autor adquiriu o imóvel para residir e está pleiteando reparação correspondente ao preço dos alugueres praticados pelo mercado, despesa que não teve, na medida em que morou na casa paterna durante o período de atraso.

De todo o exposto, dou parcial provimento ao apelo para reformar em parte o *decisum*, decotando do dispositivo da sentença a condenação ao pagamento da indenização por dano material.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2013.

Desembargador RICARDO RODRIGUES CARDOZO
Relator

ASSINADO DIGITALMENTE TJRJ