



APELAÇÃO CÍVEL Nº 20143016557-7

APELANTE :FATOR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO : JOSÉ ROBERTO PINHEIRO CHARONE JUNIOR (OAB/PA Nº 7.936) E
OUTROS
APELADO : RODOLFO BASTOS AMANAJÁS
ADVOGADO : BRUNO NATAN ABRAHAM BENCHIMOL (OAB/PA Nº 12.998)
RELATOR : DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: Ação DE Indenização por Danos Morais e Materiais. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. DANOS MORAIS INDEVIDOS. DANOS MATERIAIS EVIDENCIADOS. não cumprindo a construtora com sua obrigação de entregar o imóvel remete ao reconhecimento do direito do promitente comprador, em dia com suas obrigações, de receber valores gastos com aluguel de outro imóvel até SUA efetiva imissão na posse do bem. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO, À UNANIMIDADE.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação Cível, dando-lhe parcial provimento, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Exma. Sra. Desa. Maria de Nazaré Saavedra Guimarães.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, ao nono dia do mês de maio de 2017.

RICARDO FERREIRA NUNES
Desembargador Relator

APELAÇÃO CÍVEL Nº 20143016557-7

APELANTE:FATOR INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA
ADVOGADO: JOSÉ ROBERTO PINHEIRO CHARONE JUNIOR (OAB/PA Nº 7.936) E
OUTROS
APELADO: RODOLFO BASTOS AMANAJÁS
ADVOGADO: BRUNO NATAN ABRAHAM BENCHIMOL (OAB/PA Nº 12.998)



RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO

Tratam-se os autos de Ação de Indenização por Danos Morais e Materiais c/c Obrigação de Fazer com Pedido de Antecipação de Tutela, em que é requerente Rodolfo Bastos Amanajás, e requeridas Fator Incorporadora de Imóveis Ltda. e GV Consultoria em Gestão Empresarial e Comércio Exterior.

O Autor, em sua exordial às fls. 02/28, alegou em resumo que firmou, na data de 10.06.2008, Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de unidade autônoma com as partes Requeridas, tendo por objeto um apartamento no empreendimento imobiliário denominado Condomínio Skyville Residence, unidade adquirida sob o nº 604, Bloco 3, pavimento 06, situado na Passagem Santa Maria, nº 38, Ananindeua/PA.

Afirma que a entrega estava prevista para fevereiro de 2010, o que não ocorreu. Informa que o valor total do imóvel era de R\$106.000,00, a ser pago do seguinte modo: entrada no valor nominal de R\$10.047,50; 15 parcelas reajustáveis totalizando o valor de R\$37.652,50, e o saldo devedor restante de R\$58.300,00 a ser financiado pelo agente fiduciário vencível quando da liberação do habite-se.

Defende já ter pago R\$47.700,00, tendo se programado para entrar no apartamento na data ajustada, sofrendo, assim, inúmeros prejuízos em decorrência do atraso da entrega do bem. Após invocar o direito, requereu, liminarmente, a determinação para as requeridas depositarem o valor de R\$1.540,00 referente ao aluguel mensal, bem como que as Rés deixem de efetuar a atualização mensal regida pelo INCC tanto na parcela paga à construtora, quanto no saldo devedor do Requerente, e ainda o reembolso imediato dos valores gastos a título de aluguel contados de fevereiro de 2010 até o ajuizamento da ação, que totaliza o valor de R\$15.400,00. No mérito, pleiteou o julgamento procedente da demanda, com a confirmação da liminar mantendo os danos materiais/dano emergente no valor de R\$15.400,00 e pagamento de danos morais. Juntou documentos às fls. 29/97.

Observa-se às fls. 101, despacho inaugural do Juízo Singular determinando a citação das Suplicadas.

O Autor, em petitório às fls. 104, desistiu da ação com relação a Ré GV Consultoria em Gestão Empresarial e Comércio Exterior Ltda.

O Juízo de Piso, às fls. 105, deferiu o pedido, determinado a alteração no sistema Libra.

A Ré Fator Incorporadora de Imóveis Ltda. apresentou peça de contrariedade às fls. 106/117, alegando em resumo, a ausência dos requisitos ensejadores do pleito antecipatório, bem como defendeu a atualização mensal pelo INCC, o não cabimento de dano material/dano emergente/ lucro cessante, e ainda a inexistência de danos morais merecedores de reparação ou cláusula abusiva. Juntou documentos às fls. 118/175.

O Juízo de Piso, às fls. 177/179, deferiu a antecipação parcial dos valores pagos pelo Autor, a título de aluguel, no importe de R\$1.200,00 mensais, no prazo de 30 dias, desde fevereiro de 2010, quando deveria ter sido entregue o imóvel, até a sua efetiva entrega. Tal decisão foi objeto de



Agravo de Instrumento interposto pela Requerida, de acordo com o que se observa da cópia às fls.189/198. O referido recurso, sob relatoria do Des. José Maria Teixeira do Rosário, foi convertido em Agravo Retido por decisão monocrática em 27.02.2012.

O Autor manifestou-se acerca da contestação e documentos às fls. 199/202.

Verifica-se às fls. 224/225 Termo de Audiência de Conciliação. Inexistindo acordo entre as partes, o Juízo de Piso declarou saneado o processo, fixou os pontos controvertidos, bem como facultou prazo para apresentação de memoriais.

Autor e Ré apresentaram Memoriais, respectivamente, às fls. 227/228 e 229/231.

O Juízo Singular prolatou sentença às fls.232/236, com o seguinte comando final:

3 – DISPOSITIVO

Em razão dos fundamentos antecedentes, julgo procedente em parte os pedidos e o processo com resolução de mérito, na forma do art. 269, I do CPC.

Em consequência deste julgado:

1. Condene a ré por dano material, ratificando integralmente a liminar de fls. 177-179;
2. Condene a ré por danos morais, pelas razões já assentadas, no importe de 40 salários mínimos da época do efetivo pagamento;
3. Condene a ré em custas e honorários, estes em 10% do valor da causa, corrigido pelo INPC e acrescido de juros de 1% a.m. (não cumulativos), devidos desde o ajuizamento da ação.

Inconformada, a Requerida interpôs recurso de Apelação Cível às fls. 248/265, alegando em resumo, a inexistência do dano moral, e dos danos materiais.

O Juízo a quo, às fls. 273, recebeu o recurso em seu efeito devolutivo.

O Recorrido apresentou contrarrazões às fls. 274/291.

Coube-me o feito por distribuição.

É o relatório.

VOTO

- Aplicação intertemporal do Código de Processo Civil:

Impende frisar que o Novo Código de Processo Civil/2015 o qual entrou em vigor em 18/03/2016, tem aplicação imediata por se tratar de norma processual. Contudo, nos termos do artigo 14 do Novo Código de Processo Civil/15 "A norma processual não retroagirá e será aplicável imediatamente aos processos em curso, respeitados os atos processuais praticados e as situações jurídicas consolidadas sob a vigência da norma revogada."

Assim, em que pese a entrada em vigor do NCPC/15, esclareço que em respeito à regra de direito intertemporal e aos atos jurídicos processuais consumados, os presentes recursos serão analisados sob a ótica do antigo CPC/73, uma vez que interpostos sob a vigência da antiga lei processual.

Nessa linha, vale transcrever trecho do julgamento do STJ onde prescreve



que: "(...) A lei vigente à época da prolação da decisão que se pretende reformar é que rege o cabimento e a admissibilidade do recurso.(...)" (REsp nº:1.132.774/ES).

APELAÇÃO CÍVEL

Presentes os pressupostos de admissibilidade, o recurso merece ser conhecido e examinado. A Recorrente, em seu Apelo, alegou, em resumo, a inexistência do dano moral e dos danos materiais.

Entendo que se faz necessário observar atentamente as alegações articuladas.

Inexistência de Ato Ilícito Merecedor de Condenação por Danos Morais:

Sabe-se que tal instituto do Dano Moral é reservado para ressarcimento de agravo que não possui qualquer natureza patrimonial, ressaltando-se que, para muitos autores, é impossível mensurar o valor de uma dor, senão vejam-se:

Argumentava-se, principalmente, que seria imoral procurar dar valor monetário à dor, ou que seria impossível determinar o número de pessoas atingidas (pais, irmãos, noivas, etc.), bem como mensurar a dor. Mas todas essas objeções acabaram rechaçadas na doutrina e na jurisprudência. Tem-se entendido, hoje, que a indenização por dano moral representa uma compensação, ainda que pequena, pela tristeza infligida a outrem... (Responsabilidade Civil. Carlos Roberto Gonçalves. 6.ed. atual. ampl. Págs. 561/562. São Paulo: Saraiva, 1995).

O artigo 186, do Código Civil, assim leciona:

Art.186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito

No caso em apreço, as partes firmaram Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel em 10/06/2008, tendo por objeto um apartamento no empreendimento imobiliário denominado Condomínio Skyville Residence, unidade adquirida sob o nº 604, Bloco 3, pavimento 06, situado na Passagem Santa Maria, nº 38, Ananindeua/PA.

Afirma que a entrega estava prevista para fevereiro de 2010, o que não ocorreu, sendo remarcada a data para efetiva conclusão só para fevereiro de 2011.

O Apelado, em suas contrarrazões ao Apelo, afirmou que a entrega da obra ultrapassou mais de 01 ano de atraso (fls. 275/276), tal alegação induz o entendimento de que após esse lapso temporal, o imóvel foi entregue.

O Superior Tribunal de Justiça noticiou, em 19/05/2013, que uma das queixas mais comuns enfrentadas pelo Judiciário é o atraso na entrega dos imóveis vendidos na planta, sendo vários os casos que já chegaram ao STJ. Válido colacionar a informação referida:

De acordo com dados do Ibedec, 95% das obras no Brasil são entregues com atraso. ‘Todos os contratos preveem uma cláusula, que reputamos ilegal, de tolerância de 180 dias na entrega do imóvel’, afirmou Rodrigo Daniel dos Santos. Em setembro de 2011, a Terceira Turma do STJ decidiu que o atraso de três anos na entrega de um imóvel adquirido na planta não configurou dano moral. ‘A devolução integral das



parcelas pagas, devidamente corrigidas, é suficiente para indenizar os prejuízos. Não há falar em indenização por dano moral na espécie', afirmou o ministro Massami Uyeda, relator do REsp 1.129.881.

Acredito ser válido transcrever a decisão do Recurso Especial referida, veja-se:

RECURSO ESPECIAL - AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS - CABIMENTO - IMPONTUALIDADE NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA, EM REGRA - PRECEDENTES - RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO.

I - O consumidor está autorizado, por nosso ordenamento jurídico, a pleitear a rescisão contratual, bem como a devolução imediata dos valores pagos.

II - Decorrente da rescisão contratual, em virtude da mora injustificada da Construtora, promitente vendedora, a devolução integral das parcelas pagas é medida de rigor e está em consonância com a orientação preconizada por esta Corte Superior.

III - Todavia, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana. Precedentes.

IV - Recurso especial parcialmente provido.(REsp 1129881/RJ, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 15/09/2011, DJe 19/12/2011)

No caso análogo julgado pelo Superior Tribunal de Justiça, o Ministro Massami Uyeda firmou entendimento de que o atraso de três anos na entrega de um imóvel adquirido na planta não configurou dano moral. Ora, se não há dano moral em atraso das obras em 03 anos, acredito que não há que se falar em tal questão quando o atraso for por 01 ano.

Tal entendimento, vem sendo mantido pelo STJ, tanto que em recente julgado datado de 13.12.2016, a Ministra Nancy Andrighi, reconheceu que é possível a fixação dos danos morais, desde que o fato concreto e suas circunstâncias apresentem situações excepcionais comprovadas de plano nos autos, caracterizando verdadeira agressão ou atentado à dignidade da pessoa humana, capaz de ensejar sofrimentos e humilhações intensos, descompondo o equilíbrio psicológico do indivíduo por um período de tempo desarrazoado. Em outras palavras, o inadimplemento contratual não configura, necessariamente, dano moral, pois incapaz de agredir diretamente a dignidade humana, sendo, portanto, o atraso puro e simplesmente dissabor da vida moderna. Dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se mostra viável aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral, disse a ministra. Válido transcrever trecho do voto do REsp1641037/SP. Vejam-se:

...9. Quanto ao dano moral, a jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

10. De fato, para haver a reparação por danos morais, devem estar preenchidos os três pressupostos de responsabilidade civil em geral, quais sejam: a ação, o dano e o



nexo de causalidade entre eles. Apenas nessa hipótese, surge a obrigação de indenizar. Esse destaque é importante porque nem todo atentado a direitos de personalidade em geral é apto a gerar dano de cunho moral (BITTAR, Carlos Alberto. *Reparação civil por danos morais*. São Paulo: Saraiva, 4ª ed., 2015 p. 60), pois os danos podem se esgotar nos aspectos físicos ou materiais de uma determinada situação.

11. Pode-se acrescentar, ainda, que dissabores, desconfortos e frustrações de expectativa fazem parte da vida moderna, em sociedades cada vez mais complexas e multifacetadas, com renovadas ansiedades e desejos, e por isso não se pode aceitar que qualquer estímulo que afete negativamente a vida ordinária configure dano moral.

12. Ao tratar de danos em geral, a doutrina concebe a distinção de três categorias distintas, a saber: a) são patrimoniais os prejuízos de ordem econômica causados por violações a bens materiais ou imateriais de seu acervo; b) pessoais, os danos relativos ao próprio ente em si, ou sem suas manifestações sociais, como, por exemplo, as lesões ao corpo, ou a parte do corpo (componentes físicos), ou ao psiquismo (componentes intrínsecos da personalidade), como a liberdade, a imagem, a intimidade; c) morais, o relativos a atributos valorativos, ou virtudes, da pessoa como ente sociais, ou seja, integrada à sociedade, vale dizer, dos elementos que a individualizam como ser, de que se destacam a honra, a reputação e as manifestações do intelecto. (BITTAR, Op.cit., p. 35)

13. Tem-se, assim, que os danos morais dizem respeito a lesões a atributos da pessoa, enquanto ente ético e social que participa da vida em sociedade, estabelecendo relações intersubjetivas em uma ou mais comunidades, ou, em outras palavras, são atentados à parte afetiva e à parte social da personalidade.

14. Nesse contexto, deve-se identificar no caso concreto uma verdadeira agressão ou atentado à dignidade da pessoa humana, capaz de ensejar sofrimentos e humilhações intensos, descompondo o equilíbrio psicológico do indivíduo por um período de tempo desarrazoado. Em outras palavras, o inadimplemento contratual não configura, necessariamente, dano moral, pois incapaz de agredir diretamente a dignidade humana.

15. Ademais, partindo do princípio da autonomia das vontades e considerando que o contrato firmado entre recorrente e recorridos tem natureza jurídica de negócio bilateral, seu descumprimento, por qualquer das partes, dá ensejo à utilização de mecanismos legais voltados para o ressarcimento de prejuízos ou mesmo rescisão contratual com perdas e danos.

16. O inadimplemento contratual se resolve, em regra, pela obrigação de indenizar os danos patrimoniais daí decorrentes, e, excepcionalmente, pela compensação por danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado.

17. Destaco, outrossim, que cabe aos consumidores observarem as informações constantes no contrato sobre mora, perdas e danos, juros, cláusula penal ou arras para a parte contratada. As consequências pelo não cumprimento do acordo devem gerar acréscimos econômicos consideráveis na relação obrigacional, a ponto de inibir o inadimplemento das obrigações contratuais.

18. Na hipótese, o Tribunal de Justiça de São Paulo considerou que as seguidas promessas de adequada entrega ensejaram verdadeiros abalos anímicos aos recorridos (e-STJ fl. 504). Contudo, aqui não cabe perquirir sobre o lapso temporal do estado de espera (e-STJ fl. 504) dos recorridos, já que a resolução do contrato por descumprimento na entrega da unidade imobiliária, com as sanções patrimoniais devidas e devolução do valor pago, é autorizada pelo nosso ordenamento jurídico.

19. Assim, a compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

20. Logo, o acórdão recorrido merece reforma para afastar a condenação por dano moral, pela ausência de elementos caracterizadores desse instituto na hipótese.

Colaciono ainda a ementa do mencionado julgado:



CIVIL. AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANO MATERIAL E COMPENSAÇÃO POR DANO MORAL. CONSTRUTORA. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 282/STF. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. SÚMULA 284/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO.

1. Ação de revisão contratual cumulada com indenização por dano material e compensação por dano moral ajuizada em 03.07.2012. Agravo em Recurso especial concluso ao gabinete em 21.09.2016. Julgamento: CPC/73.

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o atraso da recorrida em entregar unidade imobiliária gerou danos materiais e morais aos recorridos.

3. A ausência de decisão acerca dos argumentos invocados pelos recorrentes e dos dispositivos legais indicados como violados, impede o conhecimento do recurso especial.

4. A ausência de fundamentação ou a sua deficiência importa no não conhecimento do recurso quanto ao tema.

5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível.

6. O não cumprimento do contrato pelo promitente-vendedor, causa, além do dano emergente, figurado nos valores das parcelas pagas pelo promitente-comprador, lucros cessantes a título de alugueres, que deixariam de pagar ou que poderia o imóvel ter rendido, se tivesse sido entregue na data contratada, pois esta seria a situação econômica em que se encontrariam se a unidade imobiliária tivesse sido entregue na data contratada. Trata-se de situação que, vinda da experiência comum, não necessita de prova (art. 335 do CPC/73).

Precedentes.

7. A jurisprudência do STJ vem evoluindo, de maneira acertada, para permitir que se observe o fato concreto e suas circunstâncias, afastando o caráter absoluto da presunção de existência de danos morais indenizáveis.

8. A compensação por dano moral por atraso em entrega de unidade imobiliária só será possível em excepcionais circunstâncias que sejam comprovadas de plano nos autos, o que não restou configurado.

9. Recurso especial de INTERLAKES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. parcialmente conhecido, e nessa parte, provido.

10. Recurso especial adesivo de MARCELO PEDRO e LILIANE SIMÕES CARNEIRO PEDRO não conhecido. (STJ. REsp 1641037/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/12/2016, DJe 19/12/2016)

Comungo com entendimento de que, salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral, pois estamos diante de mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual, o que, evidentemente, se insere no cotidiano das relações comerciais, inexistindo lesão à honra ou violação da dignidade humana. Em outras palavras, o atraso na entrega do imóvel, por si só, não gera Dano Moral a ser indenizado. Assim, acredito que a sentença merece reforma, a fim de afastar os Danos Morais fixados.

- Danos Materiais:

A Apelante questiona sua condenação ao pagamento em indenização por danos materiais, no valor correspondente ao aluguel, entendendo ser injusta uma vez que houve escassez de cimento na região norte, logo, o atraso na entrega da obra se deu por força maior.

O descumprimento contratual quanto à obrigação de entregar imóvel no prazo estipulado em contrato implica a condenação ao ressarcimento dos



valores efetivamente gastos à título de aluguel de outro imóvel pelo contratante, durante todo o período de atraso da entrega das chaves.

Nesse sentido, assim se posiciona fartamente a jurisprudência pátria a respeito da questão:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. MRV ENGENHARIA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. DANO MORAL. ALUGUEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. [...] ALUGUÉIS: Possível a restituição de aluguéis despendidos em decorrência da mora da demandada até a efetiva imissão da autora na posse do bem, contudo, estes limitados ao dispêndio havido entre novembro de 2013 a junho de 2014, valores estes que deverão ser comprovados e apurados na forma do artigo 475-B do Código de Processo Civil/73. [...] DERAM PROVIMENTO AO AGRAVO RETIDO E PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO DE APELAÇÃO AMBOS DA PARTE AUTORA. (TJRS. Apelação Cível Nº 70069100071, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 27/10/2016). (grifei).

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. PERDAS E DANOS. [...] DADOS DANOS MATERIAIS: Não cumprindo a construtora com sua obrigação de entregar o imóvel e ultrapassando o prazo de tolerância para tanto isso remete ao reconhecimento do direito do promitente comprador, em dia com suas obrigações, de receber valores gastos com aluguel de outro imóvel, considerando os valores efetivamente pagos pelo autor. Dano material caracterizado com fixação de limite temporal à indenização por locativos, observado os valores efetivamente pagos pela autora. [...]. DERAM PARCIAL PROVIMENTO AO APELO, NA PARTE CONHECIDA; APÓS REJEITAR A PRELIMINAR CONTRARRECURSAL. (TJRS. Apelação Cível Nº 70058549239, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Eduardo João Lima Costa, Julgado em 11/03/2014). (grifei).

APELAÇÃO - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE IMÓVEL - MORA DA CONSTRUTORA - COMPROVAÇÃO - PAGAMENTO DE MULTA PELO ATRASO - CABIMENTO - DANO MORAL - OCORRÊNCIA - DANO MATERIAL - RESSARCIMENTO DO VALOR CORRESPONDENTE AO ALUGUEL MENSAL DO IMÓVEL RESIDENCIAL ATÉ A ENTREGA DO BEM ADQUIRIDO - CABIMENTO.

(...)

- A promissária compradora tem direito ao ressarcimento do valor correspondente ao aluguel mensal do imóvel onde reside, porque essa despesa decorre tão somente da demora na entrega da unidade habitacional adquirida, da qual é privada da posse. (TJMG. AC 10024112900808005 MG. Câmaras Cíveis / 17ª CÂMARA CÍVEL. Rel. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira. J. 12.09.2013. P. 17.09.2013)

Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO COMINATÓRIA COM PEDIDO DE INDENIZAÇÃO. LEGITIMIDADE ATIVA E PASSIVA. SOLIDARIEDADE. Nos termos do art. 3º do CPC/73, para propor e contestar ação é necessário interesse e legitimidade. Outrossim, conforme § 1º do art. 25 do CDC, "havendo mais de um responsável pela causação do dano, todos responderão solidariamente pela reparação". Na hipótese dos autos, a cessionária de contrato de compra e venda é legitimada ativa quanto à pretensão indenizatória decorrente de atraso na entrega da obra, bem como as requeridas são legitimadas passivas para responder demanda relativa aos supostos prejuízos. DANOS MATERIAIS. ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL. PERÍODO DE ABRANGÊNCIA. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato e a respectiva indenização por perdas e danos (art. 475 do CC). No caso dos autos, considerando o atraso na entrega do imóvel, a autora faz jus à indenização pelos prejuízos sofridos, motivo pelo qual deve ser indenizada pelos aluguéis comprovadamente pagos decorrentes da locação vaga de garagem durante o período de atraso. CORREÇÃO MONETÁRIA. A correção monetária não é acréscimo e sim recomposição da moeda a fim de evitar a sua desvalorização. A despeito do atraso na entrega da obra, deve ser mantida a incidência sobre o saldo devedor a correção monetária prevista no contrato para o período anterior à efetiva entrega da



obra. REPETIÇÃO EM DOBRO DO INDÉBITO. A cobrança indevida enseja a repetição do indébito, em dobro, salvo se houver engano justificável (art. 42, parágrafo único, do CDC). No caso concreto, a pretensão da parte-autora não comporta a incidência da repetição de indébito em dobro. DANOS MORAIS. INOCORRÊNCIA. Inexistindo situação excepcional devidamente comprovada nos autos, o atraso na entrega do imóvel prometido, por si só, não gera direito à indenização por danos morais. No caso concreto, não houve atraso substancial ou situação excepcional comprovada que autorize a procedência da pretensão. APELAÇÃO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO DA RÉ PROVIDA. (Apelação Cível N° 70068730837, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 06/04/2017)

Ementa: RECURSO INOMINADO. CONSUMIDOR. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE EXTINÇÃO QUANTO AO PEDIDO RELACIONADO AOS JUROS DE OBRA, POR INCOMPETÊNCIA DOS JUIZADOS. DECISÃO DESCONSTITUÍDA QUANTO AO PONTO. AUSENTE PEDIDO REVISIONAL. REQUERIMENTO QUE SE TRATA DE DANO MATERIAL PELO ATRASO. PRAZO FINAL PARA ENTREGA E REGULARIZAÇÃO QUE FINDAVA EM NOVEMBRO DE 2011, CONSIDERANDO O PERÍODO DE CARÊNCIA DE 180 DIAS. AUSENTE ABUSIVIDADE DO PRAZO. ENTREGA EM JUNHO DE 2012. DEVER DE INDENIZAR PELOS DANOS MATERIAIS ADVINDOS PELO PAGAMENTO DE JUROS DE OBRA E ALUGUEL, NO RESPECTIVO PERÍODO DE ATRASO. CUSTOS COM REGISTRO DE IMÓVEIS E IMPOSTOS DE TRANSFERÊNCIA QUE SÃO DE CONTA DO COMPRADOR, CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO, CONTUDO MANTIDA A CONDENAÇÃO, SOB PENA DE REFORMATIO IN PEJUS. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (Recurso Cível N° 71005430343, Quarta Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Luis Antonio Behrendorf Gomes da Silva, Julgado em 07/04/2017)

Assim, não cumprindo a construtora com sua obrigação de entregar o imóvel remete ao reconhecimento do direito do promitente comprador, em dia com suas obrigações, de receber valores gastos com aluguel de outro imóvel (conforme consta do contrato de locação às fls. 91/93). Muito embora a Apelante aponte ocorrência de força maior para o atraso de obra (escassez de cimento na região Norte do País), entendo que não restou devidamente comprovada a alegação e seu impacto no presente feito. Existe nos autos apenas menção à notícia eventual notícia veiculada em televisão sobre a questão, no entanto, trata-se apenas de alegação vazia, solta unilateralmente, sem nenhum sustentáculo ou comprovação, inexistindo, conseqüentemente, motivo para afastar a condenação imposta na decisão ora analisada.

Assim, devida a restituição de aluguéis despendidos em decorrência da mora da Recorrente até a efetiva imissão do Apelado na posse do bem.

- Sucumbência Recíproca:

Diante da reforma da sentença, entendo ser cabível a sucumbência recíproca. O Código de Processo Civil de 1973, assim determina:

Art. 21. Se cada litigante for em parte vencedor e vencido, serão recíproca e proporcionalmente distribuídos e compensados entre eles os honorários e as despesas.

Parágrafo único. Se um litigante decair de parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e honorários.



Desse modo, entendo que as custas processuais e honorários advocatícios devem ser suportados igualmente por ambas as partes.

Pelo exposto, mais o que dos autos consta, conheço do recurso, dando-lhe parcial provimento, a fim de retirar a condenação por Danos Morais imposta à Apelante, bem como impor a sucumbência recíproca, mantendo a decisão em todos os seus demais termos.

É o voto.

Belém, 09/05/2017

Ricardo Ferreira Nunes
Desembargador Relator