

Circunscrição : 1 - BRASILIA

Processo : 2014.01.1.027729-4

Vara : 225 - VIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

Processo : 2014.01.1.027729-4

Classe : Procedimento Ordinário

Assunto : Promessa de Compra e Venda

Requerente : ALVARO CHAGAS CASTELO BRANCO

Requerido : SOLTEC ENGENHARIA LTDA

S E N T E N Ç A

Trata-se de ação de conhecimento, pelo rito ordinário, movida por ÁLVARO CHAGAS CASTELO BRANCO em desfavor de SOLTEC ENGENHARIA LTDA., com base em descumprimento do instrumento particular de promessa de compra e venda de unidade imobiliária entabulado entre as partes, na qual se pleiteia anulação de boleto de cobrança, indenização por inadimplemento da construtora, indenização por danos materiais e morais. Valor da causa de R\$ 152.068,43.

Narra a parte autora que, em 10/02/2010, adquiriu, por meio de contrato de compra e venda assinado com ré, unidade autônoma do empreendimento RESIDENCIAL RIVIERA NOROESTE, especificamente a unidade nº 111, da Quadra 309, Lote "I", Setor de Habitações Coletivas Noroeste (SQNW) - Brasília/DF. Afirma que de acordo com o contrato, o valor total do imóvel de R\$ 835.248,13 seria atualizado até a entrega das chaves pelo INCC e, após a entrega das chaves, o saldo devedor seria atualizado pelo IGPM acrescido de juros compensatórios de 1% ao mês. Alega ter pagado o valor de R\$ 20.904,50 sem ser informado de que se tratava de Comissão de Corretagem. Assevera que a entrega do imóvel estava prevista para 31/12/2012, porém só foi entregue em 30/10/2013 e que a demandada, embora inadimplente, exigiu que as parcelas fossem pagas com atualização pelo IGPM acrescidas de juros compensatórios de 1% ao mês, bem como taxas condominiais, IPTU, etc..

Tece considerações acerca da incidência do CDC; do atraso na entrega do imóvel superior ao prazo de tolerância previsto em contrato; da demora na averbação do habite-se; do atraso na entrega dos documentos essenciais para realização do financiamento bancário; da cobrança antecipada e indevida do valor acerca da "entrega das chaves"; do pagamento de taxas condominiais e IPTU antes da imissão na posse do imóvel; do pagamento do ITBI com acréscimos pelo atraso provocado pela ré; do dano material pelo pagamento de alugueres (10 meses), taxas condominiais e IPTU/TLP; do dano material advindo pela demora em averbar o habite-se que ensejou em aquisição de novo empréstimo; dos lucros cessantes referente aos alugueres que deixou de auferir; da indenização pelo inadimplemento da empresa ré, no percentual de 5% do valor do imóvel, juros moratórios de 0,1% ao mês e multa de mora de 2%, incidentes mês a mês, desde dezembro de 2012 até a entrega das chaves e do dano moral. Acompanham a inicial os documentos de fls. 36/166.

Devidamente citada (fl. 170-v), a demandada apresentou contestação às fls. 180/242 e documentos de fls. 243/282, na qual sustenta, em preliminar, a inépcia da inicial, a ilegitimidade passiva para responder e ressarcir as taxas condominiais e a comissão de corretagem, bem como a prescrição para pleitear o ressarcimento da taxa de corretagem. No mérito alega que não houve atraso na entrega do imóvel, pois com a tolerância de 180 dias a obra poderia ser entregue até 31/06/2013 e o habite-se restou expedido em 23/05/2013. Assim, o atraso para imissão na posse do autor foi ele motivado e que a demora na obtenção do financiamento bancário ocorreu por culpa exclusiva do adquirente e seu agente financeiro. Ademais, assevera que ocorreu uma situação atípica de caso fortuito ou força maior advinda da modificação do mercado imobiliário do DF que influenciou no atraso da obra, mas dentro dos 180 dias de tolerância. Aduz que a correção do saldo devedor está de acordo com o contrato entabulado; que a multa contratual requerida pelo autor não possui previsão contratual; que os lucros cessantes não foram comprovados; que não cabe indenização suplementar a título de multa pelo atraso na entrega do imóvel; que o pedido de danos emergentes é descabido e inacumulável com lucros cessantes; que é impossível ressarcir as taxas condominiais e demais encargos pagos após a expedição do habite-se e nem do pagamento do ITBI pela mora do autor; que o dano moral é incabível. Requer a improcedência da ação.

Réplica de fls. 288/302 a refutar as alegações da ré, porquanto a entrega do imóvel dá-se com a averbação do habite-se, a qual ocorreu (19/07/2013) após o prazo previsto em contrato; que a parcela para "entrega das chaves" foi emitida com vencimento em 28/06/2013; que a ré demorou a entregar todos os documentos necessários ao agente bancário a fim de liberar o financiamento do autor. Requer a procedência dos pedidos iniciais.

A ré peticiona às fls. 305/307 a informar que o feito encontra-se devidamente instruído.

Decisão de fls. 309/310 a rejeitar as preliminares de inépcia da inicial, ilegitimidade passiva ad causam quanto à cobrança das taxas condominiais e quanto à cobrança da comissão de corretagem. Reputou o feito saneado e suficientemente instruído a dispensar a dilação probatória e a determinar a conclusão para julgamento direto

do pedido.

À fl. 313 a parte ré requer certidão de inteiro teor dos autos.

Decido.

É caso de julgamento direto dos pedidos (art. 330, inciso I, do CPC), porquanto não há necessidade de produção de provas em audiência e a matéria é eminentemente jurídica. A discussão fática pode ser resolvida à luz dos documentos encartados aos autos.

Não há questões processuais pendentes, as partes são legítimas e os pedidos são juridicamente possíveis, havendo interesse processual em todos os pedidos condenatórios, nos termos da decisão saneadora, cujos fundamentos incorporam-se ao decisum.

Inicialmente, cumpre destacar que a relação mantida entre as partes submete-se ao regime do Código de Defesa do Consumidor, porquanto a empresa demandada, atuante no mercado de construção e incorporação imobiliária, enquadra-se no conceito de fornecedora do art. 3º do CDC, ao passo que o postulante revela-se consumidor, visto que é destinatário final da unidade imobiliária adquirida.

O fato de o contrato ser fruto de acordo de livre vontade manifestada entre as partes contratantes, por si só, não basta para descaracterizar sua natureza consumerista, mantendo-se, portanto, o negócio sujeito ao regime do CDC.

PRESCRIÇÃO - Taxa de corretagem

A parte ré invoca a prescrição da pretensão do autor, com suporte no art. 206, §3º inciso IV do CCB, ao considerar a data da distribuição em 25/02/2014 e a data do pagamento da taxa de corretagem em 30/03/2013 (fl. 72).

É trienal o prazo prescricional que fulmina a pretensão de ressarcimento de comissão de corretagem, com intuito de evitar suposto enriquecimento sem causa por parte do vendedor, nos termos do artigo 206, §3º, inciso IV, do Código Civil. No caso em foco se operou a prescrição, haja vista que da data do protocolo da petição inicial (25/02/2014) transcorreu o prazo de mais de três anos, posto que o pagamento da comissão realizou-se em 30/03/2013 (fl. 72).

Na linha desta sentença, confira-se recente precedente:

DIREITO CIVIL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. RESCISÃO CONTRATUAL. DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. COMISSÃO DE CORRETAGEM. PRESCRIÇÃO. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. REDUÇÃO. ARRAS CONFIRMATÓRIAS. RETENÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

I. Em se tratando de cobrança indevida de comissão de corretagem, deve-se observar o prazo trienal disposto no art. 206, § 3º, do CPC. Proposta a ação após o transcurso desse prazo, é forçoso reconhecer a ocorrência da prescrição do direito de obter a restituição da comissão de corretagem indevidamente paga.

[...]

III. Deu-se parcial provimento ao recurso.

(Acórdão n.795896, 20130111638738APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: VERA ANDRIGHI, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/06/2014, Publicado no DJE: 17/06/2014. Pág.: 189)

Destarte, acolhe-se a objeção indireta de mérito, de modo a pronunciar a prescrição desse pedido condenatório.

I - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL

A previsão de entrega do imóvel descrito na petição inicial, consoante contrato de promessa de compra e venda (item IV do quadro resumo - fl. 46), era 31/12/2012, com possibilidade de prorrogação automática por até 180 dias (cláusula 9.1 do contrato de compra e venda - fl. 55), a indicar que a data final previsível era em 29/06/2013. A Carta Habite-se foi expedida em 23/05/2013 (fls. 74/75 e 258) e averbada em 19/07/2013 (fls. 80 e 259-v). Financiamento liberado em 05/11/2013 (fl. 107), chaves do imóvel entregue em 20/11/2013 (declaração do autor sem impugnação específica da ré - fl. 06) e último email trocado entre as partes antes da efetiva entrega das chaves em 14/11/2013 (fl. 104) a demonstrar a verossimilhança da alegação do demandante.

Não consta nos autos que a parte autora tenha deixado de cumprir suas obrigações na conclusão do contrato. Cumpre perquirir a nulidade ou não do prazo de tolerância e o termo inicial da mora.

No tocante à prorrogação por mais 180 dias, veja-se que a cláusula 9.1 do contrato de promessa de compra e venda, na essência, apenas repete o disposto no art. 393 do Código Civil, motivo pelo qual não se divisa nulidade ou necessidade de interpretação favorável, apenas definir aquilo que está escrito e foi fruto da livre manifestação da vontade das partes.

Ademais, a cláusula 9.2 do contrato em questão (fl. 55) prevê a possibilidade de prorrogação do prazo para entrega resultante de caso fortuito ou força maior e não se reveste de nulidade, ainda que parcial.

O ajuste livremente pactuado não se mostra nulo, abusivo, iníquo ou em confronto com o rol de garantias e direitos inseridos no CDC. Foi estabelecido prazo de tolerância em cláusula redigida de modo claro e preciso, respeitando-se o direito à adequada informação da parte aderente. Descabe qualquer ingerência do Poder Judiciário no teor da referida cláusula.

Note-se que o prazo é razoável e encontra-se de acordo com o que ordinariamente ocorre neste singular mercado, pois fatores externos, tais como: burocracia, mão de

obra, fatores climáticos, atraso na entrega de material e outros eventos, ainda que previsíveis, podem atuar no curso causal de obra de engenharia, de modo que não se divisa abusividade ou descaracterização do contrato ao se incluir cláusula de tolerância nos moldes do contrato em análise.

Nesse tópico, vale reproduzir os seguintes julgados deste TJDF:

CIVIL E DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. PRAZO DE ENTREGA. PREVISÃO DE DILATAÇÃO SEM NECESSIDADE DE JUSTIFICAÇÃO. LEGITIMIDADE. TERMO FINAL. INOBSERVÂNCIA. AUSÊNCIA DE JUSTIFICATIVA. INADIMPLEMENTO CULPOSO DA CONSTRUTORA. CARACTERIZAÇÃO. RESCISÃO. DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR. RESTITUIÇÃO DAS PARTES AO ESTADO ANTERIOR. DEVOUÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS PAGAS. IMPERATIVO LEGAL. CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. PREVISÃO EXPRESSA NO CONTRATO. CONDENAÇÃO. POSSIBILIDADE. PERCENTUAL PACTUADO. MINORAÇÃO. IMVIABILIDADE.

1. Desde que pactuada em prazo razoável e compatível com o porte do empreendimento a ser executado, não se reveste de ilegalidade ou abusividade a cláusula que prevê a prorrogação do prazo de entrega do imóvel em construção prometido à venda, independentemente de justa causa, pois encerra a previsão de regulação consoante a natureza das atividades inerentes à construção civil, pois sujeita a fatores que, conquanto previsíveis, não estão afetados à álea de previsibilidade sistemática e precisa da construtora, tais como as intempéries climáticas, a falta de mão-de-obra, de materiais e maquinários, legitimando que se acautele e estabeleça a prorrogação como fórmula justamente de viabilizar a conclusão do empreendimento dentro do prazo estimado e participado à adquirente.

[...]

9. Apelação conhecida e desprovida. Unânime.

(Acórdão n.816989, 20130310043126APC, Relator: TEÓFILO CAETANO, Revisor: SIMONE LUCINDO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 27/08/2014, Publicado no DJE: 08/09/2014. Pág.: 120)

DIREITO PROCESSUAL CIVIL, CIVIL E CONSUMIDOR. LEGITIMIDADE PASSIVA DA CONSTRUTORA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. TAXA DE TABELIONATO. TARIFA BANCÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRAZO DE CARÊNCIA. AUSÊNCIA DE ABUSIVIDADE. LUCROS CESSANTES. DANOS MORAIS. INEXISTENTES. SENTENÇA REFORMADA.

[...]

6. É válida a cláusula que estipula prazo de tolerância de cento e oitenta dias, após o previsto para conclusão da obra, porque livremente pactuada. Precedentes do TJDF.

[...]

9. Recurso conhecido e provido.

(Acórdão n.815138, 20140110513757APC, Relator: SEBASTIÃO COELHO, Revisor: SANDOVAL OLIVEIRA, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 27/08/2014, Publicado no DJE: 03/09/2014. Pág.: 205)

Aduz a ré que a prorrogação do prazo inicial em 126 dias se deu por caso fortuito ou força maior, tendo em vista o desabastecimento da mão de obra qualificada, extensos e constantes períodos de chuva, desabastecimento do mercado e características adversas apresentadas pelo solo quando da execução das fundações. Assim, assevera que período de 126 dias deve ser excluído da prorrogação prevista de 180 dias em face da excludente de responsabilidade. Portanto, não há que se falar em atraso na entrega do imóvel. Tal justificativa, no entanto, não pode prevalecer. O crescimento do mercado imobiliário que gerou escassez de mão de obra, matérias e equipamentos da construção civil não está devidamente comprovado, o que se mostra insuficiente para afastar a falta de diligência da empresa ré em realizar os atos necessários para averbação do habite-se. Tal fato não constitui caso fortuito capaz de afastar a culpa da construtora quanto ao inadimplemento de suas obrigações. No máximo, temos o denominado fortuito interno, o que não afasta a mora, porquanto se liga à organização da construtora.

Trata-se, na verdade, de imprevisto comum para empresas de grande porte que atuam no ramo da construção civil, não se podendo admitir que eventual atraso possa se revestir de imprevisibilidade tal a ponto de causar surpresa à construtora. Ademais, tais ocorrências constituem risco inerente à atividade desempenhada pela demandada.

Ademais, como cediço, a responsabilidade do fornecedor é objetiva. Assim, o fato de terceiro só rompe o nexo causal se o fortuito for externo, ou seja, não decorrer de atividade normalmente desenvolvida pelo fornecedor.

Incumbia à construtora indicar no contrato prazo razoável para entrega das unidades imobiliárias, contemplando os diversos imprevistos possíveis de ocorrer ao longo de uma obra de grande porte. Entretanto, a fim de atrair maior número de compradores, as empresas construtoras acabam divulgando prazos exíguos, difíceis de cumprir. De qualquer sorte, deve responder pelo descumprimento dos prazos contratuais, de sorte que não é qualquer obstáculo que se considera caso fortuito ou força maior.

De outra parte, o autor argüiu a inexecução do contrato, consubstanciada no atraso da entrega dos documentos pela demandada exigidos pelo Banco do Brasil para realização de financiamento bancário, o que impediu a obt

enção de crédito logo após a averbação do habite-se e o, conseqüente, recebimento das chaves.

Depreende-se dos autos que houve sério óbice à conclusão dos termos pactuados. Restou incontroverso o atraso no fornecimento de todos os documentos solicitados pela instituição bancária para aprovação do crédito, uma vez que a demandada foi devidamente requerida a fornecer a documentação (fls. 90/96) sendo que já existia carta de crédito imobiliário em favor do demandante (fls. 86 e 88).

A exigência da instituição bancária não se mostra desarrazoada, haja vista o risco do negócio envolvido. É cediço que cabe ao comprador obter os recursos financeiros necessários ao pagamento

ou financiamento do saldo devedor. Contudo, no caso dos autos, tais recursos não foram providos de forma célere por culpa da empresa vendedora ao não proceder com a entrega imediata da documentação exigida pela instituição financeira, dever que lhe incumbia, e não ao comprador, que também foi surpreendido por tais empecilhos.

Portanto, houve atraso injustificado em providenciar a documentação, sequer existindo demonstração pela parte ré de qualquer motivo impeditivo para a entrega dos documentos. Por óbvio, o atraso na realização do financiamento bancário não pode ser imputado à parte autora, porquanto a sua contratação dependia da análise dos documentos solicitados pela instituição financeira. Corretamente, o autor requereu à demandada, em junho de 2013, para que providenciasse a documentação hábil.

Dessa forma, tendo em vista que a solicitação dos documentos necessários para o financiamento imobiliário foi realizado em junho de 2013, o habite-se foi averbado em 19/07/2013, a entrega da obra com abertura de prazo para financiamento em 30/10/2013 (fl. 04), a liberação do financiamento concretizado em 05/11/2013 e a entrega das chaves realizada em 20/11/2013, resta patente a responsabilidade da ré pelo atraso no financiamento bancário.

No tocante ao marco inicial da mora, há de ser observado o prazo previsto no contrato, qual seja, 180 dias contados da data definida para entrega da obra (29/06/2013). Registre-se que a data da entrega da obra é a data da entrega das chaves, quando se presume a habitabilidade da unidade. A simples emissão de habite-se, portanto, não serve como marco da data da efetiva conclusão do empreendimento.

Compulsando os autos verifica-se a ausência de documento que comprove a data da efetiva entrega das chaves do imóvel. Dessa forma, será considerada para os fins desta sentença a data informada pelo autor (20/11/2013), a qual não foi devidamente impugnada pela demandada.

Por tais razões, deflui dos autos que a empresa ré cumpriu o contrato além do prazo pactuado, estando em mora, já que não entregou o imóvel no prazo de tolerância (180 dias úteis). Portanto, desde o dia 29/06/2013 a empresa demandada encontrava-se em mora, a qual perdurou até o dia 20/11/2013.

II - DANOS MATERIAIS

Requer o autor a condenação da demandada referente à: multa contratual pelo atraso na entrega do imóvel; juros de mora e correção monetária pela cobrança antecipada e indevida do valor da "entrega das chaves"; taxas condominiais e IPTU antes da imissão na posse do imóvel; juros no pagamento do ITBI em face do atraso provocado pela ré; lucros cessantes (alugueres, taxas condominiais e IPTU/TLP); valor despendido com novo empréstimo realizado pela demora na averbação do habite-se.

a) Multa Contratual (compensatória)

O contrato em discussão traz previsão de cláusula penal compensatória na hipótese de atraso na entrega do empreendimento pela construtora. Neste sentido, dispõe a cláusula 9.3 da avença (fl. 56): "Se expirado o prazo de tolerância, na forma desta Cláusula, a VENDEDORA não concluir as obras, passará a pagar aos COMPRADORES a título de multa mensal por atraso no valor equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor atualizado do presente contrato, pelo IGPM/FGV. A conclusão das obras será caracterizada pela emissão do respectivo "habite-se" do empreendimento, salvo se o mesmo não for expedido por culpa exclusiva dos órgãos públicos. Neste último caso, as obras serão consideradas concluídas se estiverem ou possuírem condições de uso e habitabilidade."

Não se vislumbra qualquer desequilíbrio contratual gerado pela citada previsão contratual, que não onera as partes demasiadamente, consoante entendimento desta Corte de Justiça no seguinte aresto:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO. INADIMPLEMENTO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. RELAÇÃO DE CONSUMO. APLICAÇÃO DO CDC. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS DE ATRASO. LEGALIDADE. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE. NATUREZA COMPENSATÓRIA DA CLÁUSULA PENAL. AUSÊNCIA DE PREVISÃO DE INDENIZAÇÃO SUPLEMENTAR. DANOS EMERGENTES. INCLUSÃO DE DESPESAS HAVIDAS COM CONTRATAÇÃO DE

ADVOGADO. IMPOSSIBILIDADE.

[...]

4. A cláusula penal compensatória tem como finalidade indenizar o prejuízo decorrente da inexecução total ou parcial daquilo que foi ajustado entre as partes, em substituição à prestação não cumprida, sendo incabível o pagamento de indenização suplementar quando não convencionado pelos contratantes. Havendo cláusula expressa no contrato prevendo o direito do promissário comprador de receber, por cada mês de atraso na entrega do imóvel, o equivalente a 0,4% (zero vírgula quatro por cento) do preço do imóvel prometido à venda, não há que se falar em indenização por lucros cessantes, pois o valor estipulado na cláusula compensatória aproxima-se ou iguala-se ao valor despendido com aluguéis pela parte.

[...]

6. Apelação conhecida e parcialmente provida.

(Acórdão n.812877, 20130110918607APC, Relator: SIMONE LUCINDO, Revisor: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/08/2014, Publicado no DJE: 22/08/2014. Pág.: 47)

Entretanto, esclareça-se que a data final da mora da construtora é a data da entrega efetiva das chaves e não da entrega do habite-se, porquanto a unidade se torna habitável apenas após a averbação do habite-se com o financiamento imobiliário realizado e demais trâmites contratuais. Nessa esteira, cite-se o seguinte julgado que corrobora o entendimento deste Tribunal de Justiça:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. AÇÃO CONDENATÓRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. MORA. TERMO FINAL. ENTREGA DAS CHAVES. LUCROS CESSANTES. CABIMENTO. CUMULAÇÃO COM MULTA CONTRATUAL. POSSIBILIDADE. CORREÇÃO MONETÁRIA. TERMO INICIAL. EFETIVO PREJUÍZO. SENTENÇA REFORMADA.

[...]

2. Esta e. Corte tem fixado a data do recebimento das chaves pelo promitente-comprador como o termo final para a mora decorrente de atraso na entrega de imóvel adquirido na planta.

[...]

6. Conhecidos ambos os recursos. Dado provimento ao apelo dos autores e negado provimento ao recurso da ré.

(Acórdão n.798769, 20130110265482APC, Relator: J.J. COSTA CARVALHO, Revisor: SÉRGIO ROCHA, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/06/2014, Publicado no DJE: 27/06/2014. Pág.: 82)

Destarte, a mora na entrega do imóvel conta a partir dos 180 dias após o fim do mês de dezembro de 2012 (ou seja, 29/06/2013) e finda na data da entrega efetiva das chaves (20/11/2013). Desse modo, a ré deverá arcar com a multa contratual compensatória prevista no percentual de 0,5% ao mês (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor do contrato em tela, com correção monetária pelo IGPM/FGV e juros de mora de 1% ao mês desde a citação, pelo período de 29/06/2013 até 20/11/2013.

b) Taxas Condominiais e Demais Encargos - Antes da Entrega do Imóvel

O autor requer, ainda, que a empresa ré assumas todas as dívidas incidentes sobre o imóvel no período anterior à efetiva entrega do imóvel (20/11/2013), especificamente as taxas condominiais no montante de R\$ 2.896,39 e IPTU no valor de R\$ 2.162,65.

Com efeito, as despesas condominiais têm natureza de obrigação propter rem, que se constituem em razão da coisa, e cabem, em princípio, ao proprietário. Cuida-se de obrigação atinente à construtora, enquanto detiver os poderes inerentes à propriedade.

Na hipótese dos autos, verifica-se que o promitente comprador somente pôde exercer os direitos típicos da propriedade (uso, gozo e disposição) a partir do recebimento das chaves, e não a partir da expedição do habite-se. Até então, a construtora do empreendimento detinha a posse do bem, de sorte que incabível atribuir ao promitente comprador o ônus de arcar com despesas do condomínio, se não pode sequer receber a unidade habitacional.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça formou-se nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AGRAVO RETIDO. ART. 514, DO CPC. IMPROVIMENTO. PRELIMINARES: FALTA DE

INTERESSE DE AGIR E IRREGULARIDADE FORMAL. REJEIÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRAZO DE TOLERÂNCIA DE CENTO E OITENTA DIAS. TERMO INICIAL. ENTREGA DAS CHAVES. MORA. VISTORIA APÓS O PRAZO DE TOLERÂNCIA. MULTA. TAXA DE CONDOMÍNIO. SUBSTITUIÇÃO DE MATERIAIS. LUCRO CESSANTES.

[...]

10. O fato de o autor ter recusado receber o imóvel no momento da vistoria não afasta a mora da empresa, quando a vistoria foi realizada no período posterior ao prazo de tolerância.

11. A construtora deve ser responsabilizada pelo pagamento de multa arcada pelo autor decorrente da ausência de entrega do imóvel no tempo aprezado, por ser gerado pelo inadimplemento contratual parcial da requerida.

12. É devido o pagamento da taxa condominial pelos adquirentes apenas após a entrega das chaves pela construtora, porque é a partir de tal momento que os compradores passam a deter a posse direta do bem. Precedentes.

13. Apelo não provido.

(Acórdão n.811899, 20130111323437APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/08/2014, Pub

licado no DJE: 29/08/2014. Pág.: 120)

DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINIAIS E TRIBUTOS. RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA ATÉ ENTREGA DAS CHAVES. RESTITUIÇÃO DEVIDA. FORMA SIMPLES.

[...]

2. O pagamento das taxas de condomínio e tributos incidentes sobre o imóvel é de responsabilidade da construtora até a efetiva entrega das chaves ao adquirente.

[...]

4. Apelo da autora parcialmente provido. Recurso da parte ré improvido.

(Acórdão n.811730, 20131210035828APC, Relator: ARNOLDO CAMANHO DE ASSIS, Revisor: JAMES EDUARDO OLIVEIRA, 4ª Turma Cível, Data de Julgamento: 13/08/2014, Publicado no DJE: 27/08/2014. Pág.: 199)

PROCESSO CIVIL. CIVIL. APELAÇÃO. PROCEDIMENTO SUMÁRIO. AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. CESSÃO DE DIREITOS. REGISTRO NO CARTÓRIO DE IMÓVEIS. DESNECESSIDADE. MODIFICAÇÃO DA POSSE DIRETA. DESNECESSIDADE DE CIENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. DEVER DOS CONDÔMINOS DE CONTRIBUIR COM A DESPESA COMUM. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PRINCÍPIO DA PERSUASÃO RACIONAL. SENTENÇA MANTIDA.

[...]

2. A taxa de condomínio consiste em uma contraprestação pecuniária dos serviços prestados ou postos à disposição do condômino, criados em proveito do uso e da fruição dos bens, serviços e coisas comuns.

3. O pagamento da taxa condominial consubstancia obrigação surgida em função do direito real de propriedade e, como adere à coisa, responde por essa quem a detiver, nos termos do artigo 4º, parágrafo único da Lei nº 4.591/64. Verifica-se, portanto, que as despesas condominiais têm natureza de dívidas propter rem, vale dizer, existem em razão da coisa, e não em função de qualquer obrigação pessoal.

4. A responsabilidade pelo pagamento das obrigações condominiais não está vinculada ao registro no Cartório de Imóveis, mas à relação jurídica material com o imóvel, representada pela imissão da posse, àquele que exerce os direitos e obrigações sobre o imóvel. Embora o registro do compromisso firmado em caráter irrevogável e irretratável, na matrícula do imóvel, seja apto a constituir o direito real à aquisição do bem, nos termos dos arts. 1.225, VII; e 1.417 do Código Civil, no entendimento da eg. Corte do STJ, ele não implica necessariamente a obrigação de prestação condominial.

[...]

7. Recurso conhecido e não provido. Sentença mantida.

(Acórdão n.801815, 20130710322729APC, Relator: ALFEU MACHADO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 09/07/2014, Publicado no DJE: 15/07/2014. Pág.: 93)

De fato, deve a parte ré arcar com os custos da conservação do empreendimento, haja vista que o bem esteve sob seus cuidados até a efetiva entrega das chaves, que só ocorreu em 20/11/2013.

O autor comprovou o pagamento das seguintes despesas: R\$ 2.162,65, em 08/11/2013, referente à taxa de averbação da convenção e instituição do IPTU/TLP proporcional a 2013 (fls. 117/120); R\$ 567,23, em 10/09/2013, acerca da taxa condominial do mês de setembro/2013 (fls. 109/110); R\$ 567,23, em 10/10/2013, taxa condominial do mês de outubro/2013 (fl. 111). Embora não exista nos autos comprovante de pagamento das taxas condominiais dos meses de agosto, novembro e dezembro, consta termo de nada consta em nome do autor referente a taxas condominiais do ano de 2013 (fl. 115). Dessa forma, extrai-se que o autor procedeu com o pagamento de três taxas no valor de R\$ 567,23 cada (meses de agosto, novembro e dezembro).

Entretanto, a devolução dos valores despendidos deve se proceder somente na forma simples, porque não ficou demonstrado que a construtora tenha agido com má-fé ou cobrado indevidamente tais verbas, inclusive porque constava no contrato que tal obrigação era ônus do promitente comprador. Assim, é devida a devolução do valor pago a título de taxa de averbação da convenção e instituição do IPTU/TLP proporcional a 2013 (R\$ 2.162,65), bem como das taxas condominiais do ano de 2013 - cinco meses (R\$ 2.836,15), corrigidos monetariamente desde o desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

c) Multa e Juros do ITBI

Alega o demandante que em 30/09/2013 a ré entrou em contato com o autor por volta das 17h para informar que já poderia emitir a guia para pagamento do ITBI. Entretanto, como já havia passado do horário bancário, o autor se dirigiu ao estabelecimento da ré em 01/10/2013 a fim de retirar a guia do ITBI para pagá-lo. Porém, ao chegar à Receita do DF verificou-se que o documento estava datado do dia anterior (30/09/2013) a ensejar multa moratória e juros no valor de R\$ 1.233,52, consoante documentos de fls. 123/124 e 126/127. Assim, requer que a demandada arque com os valores pagos pelo atraso, uma vez que foi motivado pela ré.

A demandada assevera que o autor não comprovou nos autos que a ré entregou os documentos no dia do vencimento (30/09/2013) às 17h. Assim, não há como imputar à ré o atraso no pagamento do ITBI, bem como aduz que o autor

poderia ter efetuado o pagamento do imposto pelos caixas eletrônicos em 30/09/2013 até as 22h. Ademais, informa que é de responsabilidade do adquirente o pagamento do ITBI.

Embora a parte autora não comprove nos autos que a guia do ITBI foi encaminhada pela ré após as 17h do dia 30/09/2013, a ré também não fez prova do contrário a não acostar aos autos qualquer documento indicativo de que a guia foi entregue dentro do expediente bancário. Além disso, a ré não afirma expressamente ter encaminhado o documento antes das 17h do dia 30/09/2013, nos termos dos art. 302, caput e 333, II, ambos do CPC.

Cabe ressaltar que existe a possibilidade de pagamento nos caixas eletrônicos até determinado horário noturno (nem sempre é 22h, dependendo da instituição o horário é até 21h). Entretanto, o valor da guia do ITBI (R\$ 20.000,00) é de montante elevado o que poderá permitir o seu pagamento apenas em agência bancária, uma vez que existe limite diário para pagamentos em caixas eletrônicos.

Diante do exposto, resta verossímil a alegação do demandante. Portanto, merece procedência o pedido do autor nesse ponto a fim de que a demandada arque com os juros e multa incidentes sobre o valor do ITBI (R\$ 1.233,52), corrigido monetariamente desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

d) Lucros Cessantes e Perdas Emergentes

O autor pleiteia a reembolso dos alugueres efetivamente pagos para prover sua moradia, bem como IPTU/TLP e taxas condominiais pagos, uma vez descumprida a data de entrega do imóvel em questão.

O autor juntou contrato de aluguel (fls. 129/134) que demonstra que no período de 01/05/2011 a

01/05/2013 pagaram aluguel no valor de R\$ 2.850,00. Embora o demandante informe que aditou o contrato até a entrega efetiva do imóvel, não consta nos autos qualquer documento comprobatório. Dessa forma, a data a ser considerada como data final do contrato de locação será 01/05/2013.

A ré impugna tal pleito em face da inexistência da mora pela construtora e por ser o contrato de locação unilateral, não teve oportunidade para negociar os valores não podendo se vincular a eles.

O autor pretende, ainda, indenização pelos lucros cessantes representado pelo benefício econômico que deixou de auferir pela fruição do imóvel em questão, levando em consideração a média do aluguel de imóvel com as mesmas características do em tela no valor de R\$ 3.000,00, incidente mês a mês pelo período de atraso.

Nesse ponto a ré impugna o valor considerado de aluguel do imóvel pelo autor, uma vez que os laudos de avaliação realizados a seu mando estimaram que o aluguel do imóvel gira em volta de R\$ 2.300,00 (fls. 281/282).

Ademais, a demandada ressalta a impossibilidade de cumulação da multa compensatória com lucros cessantes, uma vez que a multa prevista possui o mesmo caráter indenizatório dos lucros cessantes.

A priori, não há impedimento legal para a cumulação do pedido de indenização por lucros cessantes e perdas emergentes pelo mesmo fato, mas o prejuízo não pode ser o mesmo, como neste caso.

O autor pretende a indenização dos lucros cessantes pela não fruição do bem, mas também pretende ser indenizado pelas despesas com moradia pelo período de atraso.

Se o autor não pretendia residir no imóvel adquirido da ré, mas sim locá-lo a terceiros continuaria tendo despesas com moradia própria. Se iria residir no imóvel não poderia auferir extrair dele frutos civis, por isso, a cumulação pretendida é logicamente impossível. Não pode o autor ao mesmo tempo explorar economicamente o imóvel e utilizá-lo para moradia. Assim, a cumulação dos lucros cessantes com eventuais perdas emergentes redundaria em verdadeiro bis in idem e são excludentes!

Entretanto, não é permitido pelo parágrafo único do art. 416 do Código Civil cumular a pena convencional (multa contratual compensatória) com outra indenização (lucros cessantes e/ou perdas emergentes), pois não há previsão contratual para tal cumulação. No caso, há previsão apenas da cláusula penal compensatória acerca do atraso na entrega do imóvel, não se podendo cumular esta multa com os lucros cessantes e/ou perdas emergentes.

Aliás, nessa direção há precedentes deste Juízo em sentença proferida pelo culto Juiz Roque Fabrício Antônio de Oliveira Viel:

"[...] Isso porque a cláusula 5 contém previsão de 'pena convencional', sujeita ao regime previsto no art. 411 do CC. Trata-se de cláusula penal moratória, que tem dentre suas funções a de preestabelecer o valor das perdas e danos. Assim, ao prever o pagamento da multa mensal pelo atraso na entrega do imóvel, o contrato já garante ao adquirente a reparação dos danos sofridos, os quais são quantificados de forma antecipada. Nesse sentido, não há razão para se cumular o valor da multa com o pagamento de lucros cessantes correspondentes ao valor de locação do imóvel, sob pena de bis in idem. Uma vez que a multa contratual já contempla de forma antecipada o prejuízo do adquirente, não faz senti

do impor à ré o pagamento de um plus, mormente em se considerando a regra do art. 416, parágrafo único, do CC, bem como a inexistência de previsão contratual permitindo a cumulação da cláusula penal com reparação de perdas e danos." (Autos nº 2012.01.1.037917-3, sentença proferida em 21/08/2012).

Igualmente já decidiu o TJDFT, embora haja precedentes que permitiram a cumulação da cláusula penal com os lucros cessantes, entendimento que não se adota, porquanto contraria a regra do art. 416 do CC, lembrando-se que a multa será corrigida monetariamente e acrescida de juros legais de 1% ao mês desde a citação:

DIREITO DO CONSUMIDOR. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. CLÁUSULA QUE PREVÊ A PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. HABITE-SE. LUCROS CESSANTES

CUMULADO COM MULTA MORATÓRIA. IMPOSSIBILIDADE. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA.

[...]

Dada a natureza indenizatória da cláusula contratual que prevê multa para o caso de atraso na entrega de imóvel adquirido por intermédio de contrato de promessa de compra e venda, não há de se falar em cumulação com outras indenizações, como eventuais lucros cessantes ou multas que dizem respeito à rescisão contratual ou falta ao ato de assinatura da escritura de compra e venda.

[...]

Recursos conhecidos e não providos.

(20120110333908APC, Rel. ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, 6ª Turma Cível, DJ 20/09/2012 p. 273).

Portanto, o pedido de indenização por lucros cessantes (alugueres do imóvel em questão) e por perdas emergentes (alugueres do imóvel alugado, IPTU/TLP e taxas condominiais) não procedem.

III) CANCELAMENTO BOLETO - "ENTREGA DAS CHAVES"

Requer o autor o cancelamento do boleto (fls. 82/83) emitido em seu nome, no valor de R\$ 391.474,66, referente à quitação da parcela de "entrega das chaves" (item 3.4 do quadro resumo - fl. 45), uma vez que foi expedido em 28/06/2013, sendo que ainda não havia a averbação do habite-se sem o qual não poderia ter seu financiamento bancário aprovado. Alega que a ré agiu de má-fé, porquanto sabia da impossibilidade de se realizar o empréstimo sem a devida averbação do habite-se.

Conforme exposto alhures, a empresa ré cumpriu o contrato além do prazo pactuado, estando em mora desde o dia 29/06/2013 até o dia 20/11/2013. A carta habite-se, embora expedida em 23/05/2013 (fl. 258), só foi averbada em 19/07/2013 (fl. 80). Além disso, restou demonstrado nos autos que o atraso na liberação do financiamento que o autor realizou com instituição financeira se deu por culpa da ré em fornecer os documentos necessários para a concretização da transação, consoante já explanado.

Portanto, verifica-se que o boleto foi expedido de forma irregular, pois não cumpriu o determinado no item 3.4 do quadro resumo do avençado. Ademais, tendo em vista que a ré ocasionou a demora na concretização do financiamento do saldo devedor, o referido boleto bancário deve ser declarado cancelado, porquanto já houve o pagamento da parcela da "entrega das chaves", consoante financiamento liberado à demandada de fl. 107 e extrato do pagamento dos valores referente ao imóvel de fls. 260/262 (parcela 41B). Assim, não há que se falar em mora do autor no seu pagamento. Procedente, pois, o pedido do autor nesse ponto.

IV) JUROS COMPENSATÓRIOS E REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR

Pleiteia o demandante a repetição do indébito referente às cobranças indevidas de juros e atualização pelo IGPM com acréscimo de 1% de juros compensatórios antes da entrega efetiva do imóvel, no valor de R\$ 55.887,22 (novo financiamento realizado). Sucessivamente, requer o pagamento dos encargos de forma simples.

É necessário observar que a construtora, visando atrair mais compradores, pode conceder prazo para o pagamento do bem adquirido na planta, mediante parcelamento, caso em que arcará, antecipadamente, com os recursos necessários ao regular andamento da obra. Portanto, mostra-se legítima a cobrança de juros compensatórios.

Nessa esteira, eis alguns julgados que confirmam o entendimento deste Tribunal de Justiça:

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NÃO CONFIGURAÇÃO. PRAZO DE TOLERÂNCIA. INCIDÊNCIA DE JUROS COMPENSATÓRIOS ANTES DA ENTREGA DA UNIDADE. PREVISÃO CONTRATUAL.

1. A cláusula de contrato de promessa de compra e venda de imóvel que prevê prazo de tolerância para o término da construção da unidade autônoma não é abusiva, porquanto passível de incidentes imprevisíveis.
2. Afigura-se legítima a cobrança dos juros compensatórios, pois o incorporador, além de assumir os riscos do empreendimento, antecipa os recursos para o seu regular andamento.
3. Não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóvel em construção.

4. Recurso desprovido.

(Acórdão n.816442, 20120110688618APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 28/08/2014, Publicado no DJE: 0

8/09/2014. Pág.: 196)

APELAÇÃO CÍVEL. CESSÃO DE DIREITOS. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES CUMULAÇÃO COM MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO. CASO FORTUITO OU FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURAÇÃO. "JUROS NO PÉ". NÃO ABUSIVOS. REPETIÇÃO DO INDÉBITO. INDEVIDA.

[...]

3. O e. Superior Tribunal de Justiça decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária. Em outras palavras, os "juros no pé" não são abusivos (EREsp 670117/PB, SEGUNDA SEÇÃO, DJe 26/11/2012).

4. A cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária não é considerada abusiva, razão pela qual não há que se falar em repetição do indébito.

5. Apelações desprovidas.

(Acórdão n.808918, 20120710182674APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Revisor: JOÃO EGMONT, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 31/07/2014, Publicado no DJE: 12/08/2014. Pág.: 202)

Em observância aos itens 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5 do quadro resumo e das cláusulas 5.1, 5.2 e 5.3 do contrato em questão (fls. 44/45 e 49/50), há vinculação da correção das parcelas e, por conseguinte, do saldo devedor, à data da emissão do habite-se pela Administração Regional. Desse modo, até a expedição do habite-se incidirá sobre as parcelas do preço o reajuste pelo ICC e, após, incidirá a variação pelo IGPM, acrescida de juros compensatórios de 1% ao mês até o efetivo pagamento das parcelas.

Saliente-se que o valor nominal do contrato corresponde ao valor devido para pagamento à vista, e não para pagamento parcelado com recursos obtidos mediante financiamento.

Com efeito, os valores pagos a título de atualização monetária prestam-se, tão somente, para recompor a desvalorização sofrida pela moeda durante determinado período, não importando acréscimo pecuniário.

Assim, reputa-se legal e adequado o livre ajuste do ICC como indexador de correção monetária até a data estipulada entre as partes, ou seja, até a expedição do habite-se, uma vez que reflete as variações dos custos da matéria prima; e do IGPM como índice de reajuste após a expedição do habite-se mais juros compensatórios de 1% ao mês até o pagamento "das parcelas do preço". Assim, o marco para a utilização do índice do ICC e do índice IGPM com juros compensatórios de 1% ao mês é a averbação do habite-se e não a efetiva entrega do imóvel.

A pretensão do autor, de evitar a correção das parcelas no período de mora da empresa ré, não pode ser atendida, porquanto ensejaria total desvirtuamento do que foi pactuado entre as partes, bem como enriquecimento indevido.

Veja-se o entendimento sufragado por esta Corte de Justiça a respeito:

DIREITO CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS. JUROS COMPENSATÓRIOS E CORREÇÃO MONETÁRIA. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA CORRETORA AFASTADA. COMISSÃO DE CORRETAGEM. COBRANÇA DEVIDA NO CASO. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE NÃO VERIFICADA. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. IPTU. CLÁUSULA ABUSIVA. SUCUMBÊNCIA MÍNIMA DA PARTE RÉ.

1. Não há qualquer ilegalidade na cobrança de juros compensatórios e correção monetária pelo IGPM a partir da expedição do habite-se, desde que livremente pactuado entre as partes contratantes.

[...]

9. Recursos conhecidos, mas não providos.

(Acórdão n.810139, 20130310166248APC, Relator: FÁTIMA RAFAEL, Revisor: J.J. COSTA CARVALHO,

2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 23/07/2014, Publicado no DJE: 13/08/2014. Pág.: 124)

CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. INADIMPLIMENTO. TERMO DE CONFISSÃO DE DÍVIDA. REVISÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. CORREÇÃO MONETÁRIA. IGPM. JUROS COMPENSATÓRIOS E MORATÓRIOS. CAPITALIZAÇÃO. INOCORRÊNCIA.

[...]

2. Tendo em vista que o IGPM é índice de atualização monetária da dívida, visando tão somente a recomposição do valor do dinheiro, é possível sua cumulação com juros compensatórios ou remuneratórios, uma vez que o credor os recebe porquanto privado da utilização do seu capital em razão da entrega antecipada da coisa, sem que haja pagamento integral da dívida.

4. Recurso provido.

(Acórdão n.800467, 20130110940580APC, Relator: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, Revisor: SILVA LEMOS, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 18/06/2014, Publicado no DJE: 04/07/2014. Pág.: 127)

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C ANULATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. NULIDADE DO CONTRATO. RETORNO DAS PARTES AO STATUS QUO ANTE. VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. RETENÇÃO INDEVIDA. LUCROS CESSANTES. NÃO CONFIGURAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA. INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE. DEVOLUÇÃO INTEGRAL E IMEDIATA DAS PARCELAS PAGAS. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SUCU

MBÊNCIA RECÍPROCA.

[...]

3. Não há ilegalidade na adoção do ICC como índice de correção monetária durante a construção do imóvel e do IGPM no período posterior à expedição da Carta de Habite-se.

[...]

6. Recurso de apelação interposto pelas rés conhecido e não provido. Recurso Adesivo interposto pelos autores conhecido e parcialmente provido.

(Acórdão n.790291, 20130110630278APC, Relator: NÍDIA CORRÊA LIMA, Revisor: GETÚLIO DE MORAES OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 14/05/2014, Publicado no DJE: 22/05/2014. Pág.: 138)

APELAÇÃO CÍVEL. PRELIMINAR DE ILEGITIMIDADE PASSIVA. REJEITADA. SOLIDARIEDADE. PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE REITERAÇÃO DE RECURSO. REJEITADA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. CASO FORTUÍTO. FORÇA MAIOR. NÃO CONFIGURADOS. ATRASO NA ENTREGA. DANOS EMERGENTES. DEVIDOS. TAXAS DE CONDOMÍNIO E GARAGEM. DEVOLUÇÃO SIMPLES. DATA DE ENTREGA DO IMÓVEL. PERÍODO INDENIZATÓRIO. AVERBAÇÃO DA CARTA DE HABITE-SE. DANO MORAL NÃO CONFIGURADO. CORREÇÃO MONETÁRIA DURANTE O ATRASO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. PROPORCIONALIDADE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE.

[...]

9. Não há ilegalidade, nem mesmo onerosidade, na incidência de juros compensatórios, mais correção monetária, sobre o saldo devedor do contrato de compra e venda de imóvel na planta, quando livremente pactuado. 5.1. Não há ilegalidade na fixação do INCC sobre o saldo devedor durante o período de construção do empreendimento, ainda que evidenciada mora na entrega.

[...]

11. Sentença reformada em parte.

(Acórdão n.761677, 20110112016214APC, Relator: GISLENE PINHEIRO, Revisor: ANGELO CANDUCCI PASSARELI, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 12/02/2014, Publicado no DJE: 24/02/2014. Pág.: 199)

Destarte, improcede tal pedido.

V) DANO MORAL

O inadimplemento da construtora, a rigor, configura mero descumprimento de obrigação contratual, o que gerou apenas os efeitos ordinários de tal situação, a que estão sujeitos todos aqueles que se vinculam a um contrato.

Não se vislumbra qualquer violação ao direito da personalidade da parte autora, o que afasta a pretendida reparação. É certo que a dificuldade enfrentada pelo autor a partir do descaso da ré em providenciar os documentos necessários para concretizar o financiamento bancário e receber as

chaves do imóvel em tela gera frustração e transtorno.

Todavia, tais fatos não ofendem direito da personalidade, ou seja, não há ofensa à dignidade da pessoa humana. Ademais, para configurar dano moral não é suficiente um mero sentimento negativo. Sérgio Cavaliere ensina que: "O dano deve ser de tal modo grave que justifique a concessão de uma satisfação de ordem pecuniária ao lesado. Nessa linha de princípio, só deve ser reputado dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre os amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenizações pelos mais triviais aborrecimentos". (CAVALIERE FILHO, Sérgio. Programa de Responsabilidade Civil, 2ª ed. Malheiros Editores, 2003. p. 99).

Nessa esteira, verifica-se o posicionamento desta Corte de Justiça, conforme os seguintes arestos:

CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COBRANÇA. INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. MODULAÇÃO DOS EFEITOS. POSSE PLENA. ENTREGA DAS CHAVES. DANO MORAL. INEXISTÊNCIA.

[...]

4. O inadimplemento contratual, ainda que acarrete indenização por perdas e danos, não dá margem ao dano moral, que pressupõe, necessariamente, ofensa anormal à personalidade.

5. Recurso parcialmente provido.

(Acórdão n.817367, 20131210016484APC, Relator: MARIO-ZAM BELMIRO, Revisor: NÍDIA CORRÊA LIMA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 28/08/2014, Publicado no DJE: 10/09/2014. Pág.: 133)

APELAÇÃO CÍVEL. CONSUMIDOR. REVISIONAL. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. CULPA DA CONSTRUTORA. APLICABILIDADE DO CDC. FORÇA MAIOR. MULTA CONTRATUAL. LUCROS CESSANTES. IMPOSSIBILIDADE DE FRUIÇÃO DO BEM. DANO MORAL. IMPOSSIBILIDADE. MEROS ABORRECIMENTOS COTIDIANOS. RECURSOS CONHECIDOS E NÃO PROVIDOS

[...]

O atraso na entrega do imóvel traz inúmeros aborrecimentos e quebra da expectativa em receber o imóvel recém construído e em perfeitas condições de uso, entretanto, ressalvadas situações fáticas excepcionais, tais aborrecimentos cotidianos não tem a força necessária em gerar indenização por dano moral.

Recursos conhecidos e não providos.

(Acórdão n.817280, 20120111096448APC, Relator: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Revisor: M

ARIA IVATÔNIA, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 20/08/2014, Publicado no DJE: 09/09/2014. Pág.: 58)

O caso em análise, todavia, não envolve ofensa à dignidade humana do adquirente, mas apenas meros transtornos normais para quem sofreu o inadimplemento de uma obrigação contratual.

Portanto, improcede o pedido de indenização por danos morais referente ao atraso na entrega do imóvel por parte da ré.

Diante de tais fundamentos, JULGO PROCEDENTE EM PARTE os pedidos para: 1) condenar a empresa demandada ao pagamento da multa contratual compensatória pelo atraso na entrega do imóvel, pelo período de 29/06/2013 até 20/11/2013, no percentual de 0,5% ao mês sobre o valor do contrato, corrigido monetariamente pelo IGPM e com juros de mora de 1% desde a citação; 2) condenar a ré à devolução, de forma simples, o valor pago pelo autor a título de taxa de averbação da convenção e instituição do IPTU/TLP proporcional a 2013 (R\$ 2.162,65) e das taxas condominiais do ano de 2013 - cinco meses (R\$ 2.836,15), corrigidos monetariamente desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação; 3) condenar a ré ao pagamento do valor referente aos juros e à multa incidentes sobre o valor do ITBI (R\$ 1.233,52), corrigido monetariamente desde o desembolso e com juros de mora de 1% ao mês desde a citação; 4) declarar cancelado o boleto bancário referente à "entrega das chaves" emitido pela Caixa Econômica Federal em 28/06/2013, no valor de R\$ 391.474,66. Os demais pedidos são improcedentes. Por conseguinte, resolvo o processo, com suporte

no art. 269, inciso I do Estatuto Processual Civil.

Em face da sucumbência recíproca de igual proporção, analisando-se os pedidos em sua totalidade e diante de seu conteúdo econômico, as despesas processuais serão divididas em cotas iguais (50%), compensando-se reciprocamente os honorários advocatícios, consoante artigo 21 do CPC e Súmula 306 do STJ.

Fica a demandada intimada de que, após o trânsito em julgado, o prazo para pagamento espontâneo da condenação é de 15 (quinze) dias, de modo que, não efetuado o pagamento, incidirá a multa de 10% prevista no artigo 475-J do CPC.

Registrada eletronicamente nesta data. Publique-se. Intimem-se.

Brasília - DF, segunda-feira, 29/09/2014 às 14h54.

Júlio Roberto dos Reis
Juiz de Direito