

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

APELANTES: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÃO E S. A. E OUTRA(S)
APELADOS: RONALDO SILVADA CONCEIÇÃO

Número do Protocolo: 69897/2017

Data de Julgamento: 14-11-2017

E M E N T A

APELAÇÃO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAL - ATRASO NA ENTREGA DE APARTAMENTO - CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES PARA MESES APÓS A DATA DE ASSINATURA DE CONTRATO DE FINANCIAMENTO - ABUSIVIDADE RECONHECIDA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL E DANOS NÃO DESCONSTITUÍDOS - DANOS MATERIAIS E MORAL VERIFICADOS - VALOR ARBITRADO DE FORMA RAZOÁVEL - MANTENÇA DO QUANTUM - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS MAJORADOS - RECURSO DESPROVIDO.

Revela-se abusiva, porquanto coloca o consumidor em exacerbada desvantagem, a cláusula que prorroga prazo e condiciona a entrega de unidade habitacional para meses após a assinatura de contrato de financiamento celebrado.

O atraso na entrega do imóvel que extrapola até mesmo o prazo de prorrogação e retarda a conquista da casa própria, modifica os planos pessoais e financeiros do consumidor e autoriza assim, a condenação por danos materiais e moral, cujo valor fixado pela sentença se mantém, porquanto verificada a razoabilidade da fixação. Honorários advocatícios aumentados.



PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

APELANTES: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. E OUTRA(s)
APELADO: RONALDO SILVADA CONCEIÇÃO

RELATÓRIO

EXMA. SRA. DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE
CARVALHO

Egrégia Câmara:

Trata-se de recurso de apelação interposto por **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** e **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.** contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Várzea Grande que, nos autos da ação de indenização por dano material e moral proposta por **RONALDO SILVA DA CONCEIÇÃO**, julgou parcialmente procedente os pedidos para condená-los, solidariamente, ao pagamento de alugueis em favor do autor, no período de maio/2011 a janeiro/2014, cujo *quantum* deverá ser apurado mediante cálculo aritméticos e tomando-se por base os valores indicados nos contratos de locação, valores estes que deverão ser atualizados com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC desde os efetivos desembolsos, bem como ao pagamento solidário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) à título de dano moral, devidamente atualizados com juros de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária pelo INPC desde o arbitramento, e das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% do valor atualizado da condenação (fls. 218/222).

Em razões de fls. 223/229, alegam as apelantes que o contrato de financiamento habitacional foi assinado em 13/06/2011 e que tinham até o dia 13/04/2013 para concluir as obras, podendo esse prazo ser prorrogado por mais 180 dias corridos, finalizando em 13/10/2013; que caso haja indenização a ser paga deverá esta incidir somente no período compreendido entre 13/10/2013 até 16/04/2014, data da efetiva entrega das chaves; que inexistente comprovação dos alugueis neste período; que inexistente dano material e moral, razão pela qual requer a reforma da sentença. De forma

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

subsidiária, requerem que o período de mora deva incidir somente entre 13/10/2013 e 16/04/2014 e a minoração da indenização por dano moral.

Em contrarrazões de fls. 234/249 o apelado requer o desprovimento do recurso e a majoração dos honorários de sucumbência para o percentual de 20% sobre o valor da condenação.

É o relatório.

Cuiabá, 1º de setembro de 2017

Desa. Nilza Maria Pôssas de Carvalho
Relatora

V O T O

EXMA. SRA. DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE
CARVALHO(RELATORA)

Egrégia Câmara:

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso.

Tem-se dos autos que o apelado ingressou com ação de indenização por dano material e moral em desfavor das apelantes aduzindo que entabularam contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel, localizado no denominado Parque Chapada dos Guimarães, torre G – 2 Q, apto 101, localizado na Av. da Feb, n.º 172, bairro Alameda, em Várzea Grande, pelo valor de R\$ 73.390,00 (setenta e três mil, trezentos e noventa reais), tendo, na data de 03/09/2009 efetuado o pagamento no valor de R\$ 2.270,00 (dois mil, duzentos e setenta reais) destinados ao pagamento de honorários de intermediação para a corretora Cleide Imóvel. Aduz o apelado que a entrega inicial do imóvel estava prevista para o mês de abril de 2011 tendo como prazo máximo o mês de outubro de 2011, contudo, houve atraso desproporcional,

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

motivando o manejo da demanda para pleitear a indenização por dano moral, material e compelir a entrega do imóvel.

Após o devido processo legal, o douto magistrado *a quo* julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar as rés em dano material, consistente nos alugueres pagos e dano moral no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Irresignadas, as apelantes sustentam a validade da cláusula quinta do pacto firmado entre as partes, prevendo a tolerância de mais 180 (cento e oitenta dias) na entrega do imóvel e a inexistência de provas acerca do dano material, razão pela qual requerem a reforma da sentença para afastar a condenação que lhes foram impostas. De forma subsidiária, requerem que o período de mora deva incidir somente entre 13/10/2013 e 16/04/2014 e a minoração da indenização por dano moral.

Pois bem. Vislumbra-se nos autos que há cláusula de tolerância prevista no contrato firmado entre as partes, a qual prorroga o prazo de entrega do imóvel por mais 180 (cento e oitenta) dias.

Com efeito, o item 5 do quadro resumo e a cláusula quinta do aludido pacto (fls. 46 e 51), preveem, respectivamente:

“5) ENTREGA DO IMÓVEL :

*Entrega: 04/2011 (abril de 2011) * O (A) PROMITENTE COMPRADOR (A) declara ter conhecimento de que a data de entrega de chaves retro mencionada é estimativa e que poderá variar de acordo com a data de assinatura do contrato de financiamento junto à Caixa Econômica Federal. **Prevalecerá como data de entrega de chaves, para quaisquer fins de direito, 18 (Dezoito) meses após a assinatura do referido contrato junto ao agente financeiro.**”*

“5) CLÁUSULA QUINTA: DA ENTREGA E IMISSÃO NA POSSE

A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato até o último dia útil do mês mencionado no item 5

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

do Quadro Resumo. salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com instituição financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento. Independentemente do prazo acima previsto, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias corridos. Na superveniência de caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, esta tolerância ficará prorrogada por tempo indeterminado.”

Nesta esteira, a previsão de prorrogação da entrega da obra por 180 (cento e oitenta dias) prevista na cláusula quinta afigura-se lícita, uma vez que estabelecida de forma proporcional. Todavia, ao que se refere ao prazo de 18 (dezoito) meses para entrega do imóvel, contado após a assinatura do contrato de financiamento, deve ser considerada ilegal frente a manifesta abusividade de tal cláusula.

In casu, não se discute a possibilidade da construtora condicionar a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento, quando esta for a forma de pagamento de parte do preço, entretanto, se o prazo for demasiado e desproporcional, deve-se anular tal previsão, como feito pela magistrada de 1º grau.

Nesse sentido, é o entendimento do Tribunal mineiro, *verbis*:

“APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SENTENÇA ULTRA PETITA. PEDIDOS ALTERNATIVOS. EXISTÊNCIA DO VÍCIO. ANÁLISE JUNTO DO MÉRITO QUANTO À PARCELA A SER DECOTADA. CLÁUSULA QUE PREVÊ DUAS DATAS DE ENTREGA. CONDICIONAMENTO À ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO. ABUSIVIDADE. PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS. POSSIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. AUSÊNCIA DE CAUSA EXCLUSIVA DA RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA PELA CONSTRUTORA. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. LUCROS CESSANTES E DANOS MATERIAIS. FUNDAMENTO NOS ALUGUEIS QUE DEIXOU DE AUFERIR E NOS VALORES DESPENDIDOS COM LOCAÇÃO DE OUTRO IMÓVEL PARA RESIDIR. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM. CONCESSÃO DOS DANOS

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

MATERIAIS. DANO MORAL. GRANDE Fl. 10 de 20 SEGUNDA CÂMARA CÍVEL APELAÇÃO Nº 59817/2014 - CLASSE CNJ - 198 - COMARCA CAPITAL ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. RESTITUIÇÃO A PARTIR DO INADIMPLEMENTO. SUCUMBÊNCIA. ÔNUS DA PARTE RÉ. II - A cláusula contratual que estipula datas distintas para a entrega do imóvel é abusiva, pois coloca o consumidor em situação de desvantagem e insegurança. IV - Não se desconhece a possibilidade da construtora condicionar a entrega do imóvel à assinatura do contrato de financiamento, quando esta for a forma de pagamento de parte do preço. Contudo, se a entrega for prevista para muito tempo após a assinatura do contrato de financiamento, deve-se anular tal previsão, por se mostrar desarrazoada...”. (TJMG, RAC n. 1.0024.11.313414-2/001, 10ª Câm. Cív., Rel. Des. Vicente de Oliveira Silva, j. 07.10.2014 – negritei)

Por conseguinte, o imóvel deveria ser entregue no mês de outubro de 2011, ou seja, 180 (cento e oitenta) dias após a data inicialmente prevista (abril/2011), nos termos da cláusula 5ª do quadro de resumo, porém, somente foi entregue em 23/01/2014. razão pela qual resta devidamente comprovada e evidenciada a desídia das apelantes, bem como os transtornos causados aos apelados e as consequências advindas do adiamento do sonho de receber seu imóvel, não havendo o que se falar em falta de provas acerca dos danos materiais sofridos pelo apelante.

Ressalta-se que o caso em tela não retrata uma mera frustração do cotidiano, mas sim o descumprimento de uma obrigação que proporcionaria a recorrente a modificação de todo o seu planejamento financeiro e pessoal, sendo inegável a sua angústia e sofrimento, gerando, portanto, o dever de indenizar.

Sabe-se que a Constituição Federal em seu art. 5º, incisos V e X, assegurou a indenização pelo dano material ou moral, porém, o que se vê é a grande dificuldade em se fixar o valor afeto à reparação moral, posto que é de natureza subjetiva, não havendo valores pré-estabelecidos para cada caso, devendo ser feita caso a caso, com bom senso e moderação, respeitando um patamar razoável, atentando-se à

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

proporcionalidade relacionada ao grau de culpa, as circunstâncias que o envolveram, extensão e repercussão dos danos, capacidade econômica, as características individuais e o conceito social das partes.

Assim, a quantificação desses valores oferecem grandes dificuldades, devendo obedecer aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade.

Nesta trilha, considerando o grau de responsabilidade da construtora recorrente frente ao dano causado e o abalo moral sofrido pelo apelado, entendo que deve ser mantida a condenação no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Quanto ao pedido de dano material, referente aos alugueres pagos no período de atraso na entrega da obra, entendo que também andou bem a douta magistrada.

Nota-se que o apelado desincumbiu-se do ônus da prova, demonstrando que arcou com os gastos de aluguéis nesse período de inadimplência da recorrente, sendo devida a restituição dos valores devidamente pagos até a efetiva data de entrega, qual seja, 23/01/2014, porquanto os apelantes juntaram o comprovante ao presente recurso.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, aumentando os honorários advocatícios para 20% do valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do NCPC.

É como voto.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 69897/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência do DES. JOÃO FERREIRA FILHO, por meio da Câmara Julgadora, composta pela DESA. NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO (Relatora), DES. JOÃO FERREIRA FILHO (1º Vogal) e DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS (2ª Vogal convocada), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO DESPROVIDO. DECISÃO UNÂNIME.**

Cuiabá, 14 de novembro de 2017.

DESEMBARGADORA NILZA MARIA PÔSSAS DE CARVALHO -
RELATORA