

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

APELANTE: GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA

APELADA: TONIA MARA DO NASCIMENTO PEREIRA

Número do Protocolo: 23138/2017

Data de Julgamento: 13-09-2017

E M E N T A

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL – OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C DANOS MORAIS E MATERIAIS – AÇÃO JULGADA PARCIALMENTE PROCEDENTE - ENTREGA DE IMÓVEL COMPRADO NA PLANTA NÃO REALIZADA – AUSÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE – APLICAÇÃO DO CDC - DANO MORAL INDENIZÁVEL – *QUANTUM* EM CONFORMIDADE COM O PRINCÍPIO DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE - DEVOLUÇÃO DE CM REPASSE NA PLANTA – APLICAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL EXCLUSIVAMENTE PARA A CONSTRUTORA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO - HONORÁRIOS MAJORADOS - INTELIGÊNCIA DO § 11º DO ART. 85 DO CPC/2015.

1 - Em consonância com o Código de Defesa do Consumidor, as cláusulas previstas no contrato de adesão devem ser interpretadas de modo mais favorável ao consumidor, evitando, assim, a onerosidade excessiva da parte mais vulnerável do contrato.

2 – Constatada a falha na prestação do serviço da Apelante por



SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

não entregar as chaves do imóvel no período estipulado no contrato, certa é sua responsabilidade objetiva pelo serviço defeituoso prestado, e também pelos danos causados (CDC, Art. 14 c/c Art. 17).

3 - Não evidenciada a ocorrência de motivo de força maior ou qualquer outra causa excludente da responsabilidade, deve ser mantida a sua condenação ao pagamento da indenização pelos prejuízos experimentados pela Autora.

4 - Cabível a inversão das cláusulas contratuais que versem sobre a cláusula penal para o caso de inadimplemento, tendo em vista que a previsão apenas para o descumprimento do acordo por parte do consumidor fere o equilíbrio entre as partes, devendo, portanto, incidir também em desfavor da fornecedora de serviços.

5 - Inviável imputar ao consumidor a cobrança dos encargos como as taxas de evolução da obra ou a correção monetária “*CM Repasse na Planta*”, antes da entrega das chaves pela construtora, mormente quando referida taxa não está prevista no “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Bem Imóvel para Entrega Futura e outros Pactos”.

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

APELANTE: GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE
LTDA

APELADA: TONIA MARA DO NASCIMENTO PEREIRA

R E L A T Ó R I O

EXMA. SRA. DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE
PÓVOAS

Egrégia Câmara:

Trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da comarca de Várzea Grande nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais (código 336527) ajuizada por **TONIA MARA DO NASCIMENTO PEREIRA**, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar a ré ao pagamento/ressarcimento das seguintes verbas ao autor: **a)** dos valores despendidos a título de REPASSE NA PLANTA a partir do mês de janeiro/2013; **b)** a quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais) a título de compensação por danos morais; ambos acrescidos de juros e correção monetária, nos termos do Art. 487, I do CPC/2015, a ser apurado em liquidação por sentença e, **c)** ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, devendo o Autor arcar com 30% e as Requeridas com 70%, contudo com suspensão da cobrança ao Autor, em razão do Art.98, §3º do CPC/15, que lhe concedeu os benefícios da justiça gratuita.

A Empresa **Apelante sustenta que não houve infração contratual** na relação apresentada nos autos.

Alega que **o atraso da obra não se deu por sua culpa**, mas sim por evento alheio a sua vontade, visto que é fato público e notório na construção civil a alta dos preços dos materiais de obras fundamentais à construção, a escassez de mão de obra especializada e períodos irregulares de chuva, bem como a burocracia para

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

liberação do empreendimento, via "habite-se", por parte da municipalidade, não havendo, portanto, falar em dano indenizável, pois esses fatores são **excludentes a responsabilidade civil, ante a ocorrência de caso fortuito e força maior.**

No mais, aduz que, ainda que tenha havido atraso na entrega do imóvel em razão da expedição do “habite-se”, a entrega das chaves à **Apelada** não seria possível, em razão de sua **inadimplência, desde março de 2013, totalizando o valor de R\$ 7.915,30** (sete mil novecentos e quinze reais e trinta centavos), referente ao saldo vencido e não pago.

Assenta que na cláusula 8.1 do contrato celebrado entre as partes prevê o **direito de retenção do imóvel pela Construtora em caso de débito** em aberto.

Argumenta que nos contratos bilaterais é vedado exigir o seu cumprimento quando o contratante deixou de cumprir com a obrigação assumida.

Assevera que **inexiste** no contrato celebrado entre as partes **previsão de incidência de cláusula penal em desfavor da Apelante**, e, além disso, esta **não pode ser fixada cumulativamente com condenação em danos materiais**, o que impede o Magistrado de arbitrá-la.

Afirma a **Apelante que não recebeu qualquer valor referente ao “CM repasse na planta”**, posto que esse encargo é **cobrado pela instituição bancária**, que recebe da Construtora, que por sua vez, **repassa a cobrança ao adquirente do imóvel**, portanto, entende indevida a devolução.

Assenta que a **Apelada não logrou êxito em comprovar a** existência de **qualquer lesão a ensejar indenização por dano moral** e, ao final, pugna pelo provimento do recurso e reforma da decisão recorrida.

Contrarrazões às fls. 218/224 pelo desprovimento do apelo.

Às fls. 242-270 a Empresa Apelante pugna pela extinção da ação em razão do deferimento do pedido de recuperação judicial da Requerida.

É o relatório.

Cuiabá (MT), 28 de agosto de 2017.

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

Desa. Maria Helena G. Póvoas,
Relatora.

V O T O

EXMA. SRA. DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE
PÓVOAS (RELATORA)

Egrégia Câmara:

Conforme relatado, trata-se de Recurso de Apelação Cível interposto por **GOLD DELOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA**, contra a sentença proferida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Várzea Grande nos autos da Ação de Obrigação de Fazer c/c Indenização por Danos Morais e Materiais (código 336527) ajuizada por **TONIA MARA DO NASCIMENTO PEREIRA**, que julgou parcialmente procedente o pedido inicial, para condenar a ré ao pagamento/ressarcimento das seguintes verbas ao autor: **a)** dos valores despendidos a título de REPASSE NA PLANTA a partir do mês de janeiro/2013; **b)** a quantia de R\$6.000,00 (seis mil reais) a título de compensação por danos morais; ambos acrescidos de juros e correção monetária, nos termos do Art. 487, I do CPC/2015, a ser apurado em liquidação por sentença e, **c)** ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação, devendo o Autor arcar com 30% e as Requeridas com 70%, contudo com suspensão da cobrança ao Autor, em razão do Art.98, §3º do CPC/15, que lhe concedeu os benefícios da justiça gratuita.

Cumpra aqui definir se as irresignações da Empresa Apelante merecem prosperar quanto a:

- 1) Exclusão de responsabilidade, frente a caso fortuito ou força maior;
- 2) Direito de retenção do imóvel, gerado por inadimplência da Autora/Apelada;
- 3) Ausência de previsão de incidência da cláusula penal em

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

seu desfavor ;

- 4) Devolução indevida da CM repasse na planta; e
- 5) Ausência de Dano Moral indenizável.

Pois bem. No caso, é evidente que incidem as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, primeiro porque a Requerida/Apelante caracteriza-se como típica fornecedora de produtos (CDC, Art. 3º), e a Autora enquadra-se como a clássica consumidora descrita no Art. 2º do Código citado.

Da análise acurada dos autos, tem-se que, **em 01/05/2012, as partes firmaram o Contrato** Particular de Promessa de Compra e Venda, para aquisição da unidade 312, torre 02 do empreendimento Residencial Rubi, na cidade de Várzea Grande/MT, pelo valor de R\$ 127.110,01 (cento e vinte e sete mil cento e dez reais e um centavo), com **vencimento de parcela única para 10/08/2012** (conforme cláusula h.4 b do Contrato de fl. 73) e pagamento realizado por financiamento adquirido pela compradora junto à Caixa Econômica Federal e repassado diretamente à Construtora Apelante.

A **data prevista para a entrega** do empreendimento dar-se-ia em **31/07/2012** (“Item J” do Quadro de Resumo do Contrato - fl. 74).

Em que pese constar na fundamentação da sentença do Juízo Singular a admissão de **prorrogação do prazo** por até 06 (seis) meses, por pactuação na cláusula 5.4 do referido contrato, na verdade, **não foi apresentado nestes autos qualquer documento que conste tal avença** nesse sentido.

Por sua vez, nos extratos de cliente, apresentados tanto pela Autora (fl.83), como pela Requerida Apelante à fl. 153, consta que **o pagamento fora efetuado pela Instituição Financeira financiadora (Caixa Econômica Federal) em 31/05/2012**, ou seja, com imóvel ainda na planta e aproximadamente dois meses antes do prazo final do vencimento.

Destaca-se que, consta do item “DA ENTREGA DAS CHAVES DO IMÓVEL” em sua Cláusula 5.1 do contrato celebrado entre as partes (fl. 37) que:

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

“As chaves do imóvel objeto do presente instrumento e a transferência da posse do imóvel aos COMPRADORES, estará condicionada, por estes, ao cumprimento das seguintes obrigações:

- a) Estar em dia com o pagamento de todas as parcelas previstas no item 3.2 supra, vencidas até a data de entrega das chaves;*
- b) Pagar a taxa de averbação da construção do imóvel e atribuição da unidade, prevista no item 6.1 do presente.”*
(fl.38)

De outro norte, o citado item 3.2 do contrato assim reza:

“Os COMPRADORES/DEVEDORES declaram, assumem e confessam dever à INTERVENIENTE CONSTRUTORA/CREDORA, a quantia de R\$ 127.110,01 (cento e vinte sete mil cento e dez reais e um centavo) e que será paga de acordo com as condições estabelecidas nas alíneas abaixo:

- a) R\$ 127.110,01 (cento e vinte sete mil cento e dez reais e um centavo) financiados pelo (a) Caixa Econômica e/ou outro Agente Financeiro diretamente aos Compradores e repassado à INTERVENIENTE CONSTRUTORA / CREDORA pelo (a) Caixa Econômica e/ou outro Agente Financeiro de acordo com o Cronograma de obras do empreendimento. O financiamento obtido pelos Compradores será pago por estes, diretamente a (o) Caixa econômica e/ou outro Agente Financeiro, através de prestações mensais e sucessivas, de acordo com as condições estabelecidas no contrato de financiamento”.*

Desse modo, considerando que **restou comprovada a quitação**

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

do valor celebrado entre as partes, descrito no item 3.2, conforme documento apresentado pela própria Apelante (fl. 153), e que desde o ingresso da ação (10/03/2014) até a prolação da sentença, em 24/06/2016, **não se tem notícias nos autos de que o imóvel teria sido entregue à Autora/Apelada**, as cláusulas previstas no contrato de adesão devem ser interpretadas de **modo mais favorável ao consumidor**, em consonância com o Código de Defesa do Consumidor, evitando, assim, a onerosidade excessiva da parte mais vulnerável do contrato.

Impende salientar que a temática versa sobre questão de grande relevância social, que são os sonhos e expectativas daquele que pretende adquirir a sua casa própria, empreendimento de importância em sua vida, e a frustração do negócio, consubstanciada pela ausência da entrega do imóvel ao seu tempo e modo, aliado aos inúmeros esforços empreendidos em prol de um objetivo real, somente não alcançado por quebra dos deveres de conduta da Requerida, como cooperação e confiança, configura ato ilícito e autoriza o reconhecimento dos danos morais.

A propósito, esse é o entendimento deste E. Tribunal de Justiça:
AGRAVO REGIMENTAL - APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C OBRIGAÇÃO DE FAZER E INDENIZAÇÃO - AQUISIÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL - ENTREGA DAS CHAVES - 17 MESES CONTADOS A PARTIR DA ASSINATURA DO FINANCIAMENTO - CLÁUSULA ABUSIVA - REVISÃO REALIZADA - DANO MORAL CONFIGURADO - SENTENÇA MANTIDA - ART. 557, CAPUT, CPC - SEGUIMENTO NEGADO - RECURSO Não PROVIDO. É abusiva a cláusula que fixa prazo de 17 meses após a assinatura do contrato de financiamento para entrega das chaves. **A frustração do negócio pela não entrega do imóvel no tempo e modo convencionados, aliada aos inúmeros esforços**

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

empreendidos com esse objetivo não alcançado por quebra dos deveres da construtora, configura ato ilícito e autoriza o reconhecimento dos danos morais. (AgR 88700/2015, DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 15/07/2015, Publicado no DJE 20/07/2015).

AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA – APLICABILIDADE DO CDC – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA DAS CHAVES – ABUSIVIDADE RECONHECIDA – INDENIZAÇÃO – DANO MATERIAL E MORAL – QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO – MULTA RESCISÓRIA – DIFERENÇA DE METRAGEM – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (...) É de conhecimento público e notório que a construção civil envolve diversas variáveis, tais como materiais, mão-de-obra, inadimplência, entre outros, sendo razoável a prorrogação do prazo de entrega, tendo em vista a dificuldade na definição exata do término da obra, entretanto, **se a entrega for prevista por longo tempo após a assinatura do contrato de financiamento, deve ser anulada a previsão, ante a sua manifesta abusividade.** [...]. (Ap 61452/2015, DES. CARLOS ALBERTO ALVES DA ROCHA, QUINTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 29/07/2015, Publicado no DJE 05/08/2015).

In casu, como a **Apelante não entregou as chaves do imóvel no período estipulado no contrato, certa é a sua responsabilidade objetiva pelo**

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

serviço defeituoso prestado, e também pelos danos causados, em conformidade com o Art. 14 c/c Art. 17 do Código de Defesa do Consumidor.

Ademais, a responsabilidade da Apelante não pode ser afastada em razão da alegada “**crise econômica mundial**”, “**demora da municipalidade em liberar o empreendimento por meio do ‘habite-se’**”, tendo em vista que tais **atos não caracterizam motivos de força maior capazes de excluir o nexo causal**, tratando-se de risco próprio da atividade.

Nesse contexto, diante de tal circunstância, entendo perfeitamente **cabível a inversão da cláusula contratual que versa sobre a cláusula penal**, em caso de inadimplemento contratual, como bem determinou o Juízo *a quo*, tendo em vista que, tais **cláusulas previstas apenas para o caso de inadimplemento do consumidor ferem o equilíbrio entre as partes contratantes**, devendo, portanto, incidir também para o caso de inadimplemento da fornecedora de produtos ou serviços.

Importa destacar que, mesmo que a previsão contratual citada seja para o caso de **rescisão do contrato por culpa exclusiva do comprador**, é certo que, **aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, em especial o Art. 51, inciso IV e XII, os mesmos direitos apresentados ao fornecedor** devem ser estendidos ao consumidor, visando a manutenção do **equilíbrio** contratual.

Esse mesmo entendimento se aplica à multa moratória constante na cláusula sexta - item 6.1, isso porquê o documento prevê a incidência de multa moratória de 2% nos casos em que o comprador/consumidor restar inadimplente, não havendo qualquer previsão para o caso contrário, ou seja, para o caso de inadimplência das construtoras.

Essa é a jurisprudência seguida por este E. Tribunal de Justiça:
APELAÇÕES CÍVEIS – AÇÃO DECLARATÓRIA DE
NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL C/C PERDAS E
DANOS E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS –
PARCIAL PROCEDÊNCIA – CONTRATO DE PROMESSA
DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL –

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR – DEMORA DA ENTREGA DAS CHAVES EM RAZÃO DA TARDIA LIBERAÇÃO DO “HABITE-SE” PELA PREFEITURA MUNICIPAL – DESCABIMENTO – CIRCUNSTÂNCIA PREVISTA PELAS CONSTRUTORAS/INCORPORADORAS – CLÁUSULA DE DILAÇÃO DO PRAZO DE ENTREGA POR 180 (CENTO E OITENTA) DIAS – LEGALIDADE – PREVISÃO DE ENTREGA PARA ATÉ 18 MESES APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO DE FINANCIAMENTO – NULIDADE – MULTA MORATÓRIA EM FACE DA CONSTRUTORA/INCORPORADORA – POSSIBILIDADE – INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVÊ MULTA EXCLUSIVAMENTE EM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR – [...]. Segundo entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça à luz do Código de Defesa do Consumidor, são abusivas as cláusulas contratuais que estabelecem prestações desiguais, sem reciprocidade de direitos, devendo as disposições que imputam penalidades ao consumidor serem igualmente aplicadas às construtoras/incorporadoras inadimplentes. É o caso da cláusula penal moratória instituída para hipótese de inadimplemento do consumidor. [...]. (Ap 59817/2014, DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO, TJMT - SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 03/12/2014, Publicado no DJE 10/12/2014).

Assim, correta também a sentença nesse ponto.

Quanto à alegação da Apelante de que não recebeu qualquer

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

valor referente a “CM repasse na planta”, portanto, entende indevida a devolução, não merece guarida a Recorrente.

A chamada “CM Repasse na Planta” é um tipo de cobrança feita pela construtora quando o consumidor financia parte do valor do imóvel pela Instituição Bancária durante a fase de construção. Como o financiamento é repassado proporcionalmente à evolução da obra do imóvel, a Instituição Financeira libera o valor sem a atualização monetária, fazendo com que a construtora exija essa correção monetária do consumidor, via contrato aditivo.

Essa **prática torna-se abusiva** posto que deve ser analisada dentro do Princípio da Boa-Fé Objetiva, que se trata de regra de conduta influenciada pela ética, honestidade, lealdade e confiança. Assim, a finalidade simplesmente lucrativa da construtora não pode se sobrepor ao direito fundamental do consumidor de ter claro, desde o início do contrato, o valor que pagará pelo que está comprando, motivo pelo qual deve ser considerada abusiva a cobrança da CM Repasse na Planta exigida somente no contrato aditivo.

No caso da CM Repasse na Planta, não se trata de correção monetária, tendo em vista que a Instituição Bancária já faz incidir no financiamento do imóvel a atualização monetária entre os encargos para pagamento do empréstimo.

Sendo assim, a construtora, ao exigir do consumidor a CM Repasse na Planta do valor financiado pelo Banco, que já cobra a atualização monetária, está criando a duplicidade de pagamento sobre o mesmo fundamento, o que deve ser afastado.

Nesse sentido precedente deste Sodalício:

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO
POR DANOS MATERIAIS, MORAIS E LUCROS
CESSANTES - AQUISIÇÃO DE IMÓVEL NOVO - ATRASO
NA ENTREGA DA OBRA - ANTECIPAÇÃO DE TUTELA -
ART. 273, CAPUT E INCISO I, DO CPC - REQUISITOS
PRESENTES - ABSTENÇÃO DE COBRANÇA DA

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

CORREÇÃO MONETÁRIA “REPASSE NA PLANTA” ATÉ A ENTREGA DAS CHAVES - DECISUM MANTIDO - RECURSO NÃO PROVIDO. **Nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel novo, os encargos decorrentes do atraso na entrega da obra não podem ser suportados pelo adquirente.** Presentes os requisitos para a antecipação de tutela, a construtora deve se abster de cobrar correção monetária “repasse na planta” até a entrega das chaves. (TJMT - AI 128401/2014, DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 12/11/2014, Publicado no DJE 17/11/2014).

Sendo assim, **inviável imputar ao consumidor a cobrança dos encargos como as taxas de evolução da obra ou a correção monetária “repasse na planta”**, antes da entrega das chaves pela construtora, especialmente para este caso em que a Apelada se encontrava adimplente com sua obrigação, **portanto escorreita a sentença que determinou a devolução da quantia paga a título de “CM Repasse na Planta”** desde o prazo final para entrega da obra, que não ocorreu.

Ademais, com **relação aos danos morais**, não há dúvidas que a injustificada ausência de entrega das chaves do imóvel trouxe grandes frustrações à parte autora, que, apesar do pagamento de vultoso montante para aquisição do imóvel, ultrapassa o mero aborrecimento e/ou transtornos da vida cotidiana, sendo passível de indenização.

No que diz respeito ao “*quantum*” indenizatório, é pacífico o entendimento da jurisprudência pátria, que o valor da indenização por danos morais não deve implicar em enriquecimento ilícito da vítima, tampouco ser irrisório, a ponto de afastar o caráter pedagógico que é inerente à medida.

Nesse sentido, o doutrinador Flávio Tartuce assim assevera:

Na linha dos julgados, se, por um lado, deve-se entender que a

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

indenização tem função pedagógica ou educativa para futuras condutas, por outro, não pode o valor pecuniário gerar o enriquecimento sem causa ou ruína do ofensor, devendo ser aplicado o princípio da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do quantum indenizatório. (Manual de Direito Civil – Volume Único, 5ª Edição, São Paulo: Ed. Método, 2015).

Desse modo, considerando a extensão do dano, as condições socioeconômicas e culturais dos envolvidos, as condições psicológicas das partes e o grau de culpa do agente, bem como respeitando os critérios de proporcionalidade e razoabilidade, entendo que **o valor arbitrado - R\$ 6.000,00 (seis mil reais) está em conformidade com os Princípios da Proporcionalidade e Razoabilidade.**

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso interposto, mantendo incólume a sentença.

Em razão da **nova sistemática imposta pelo CPC** quanto à verba sucumbencial em fase recursal, com fulcro **no § 11º do Art. 85, majoro a fixação dos honorários para a quantia de 15% sobre o valor da condenação**, permanecendo inalterada a condenação quanto aos percentuais que cada parte deverá arcar.

É como voto.

SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 23138/2017 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA DE VÁRZEA
GRANDE
RELATORA: DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a SEGUNDA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência da DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pela DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS (Relatora), DES. JOÃO FERREIRA FILHO (1º Vogal convocado) e DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (2º Vogal convocado), proferiu a seguinte decisão: **À UNANIMIDADE, DESPROVEU O RECURSO.**

Cuiabá, 13 de setembro de 2017.

DESEMBARGADORA MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS -
RELATORA