

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE: JOÃO BATISTAMARINHO
APELADA: SISA ENGENHARIA LTDA

Número do Protocolo: 35562/2018
Data de Julgamento: 14-08-2018

E M E N T A

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE TERRENO E MÚTUO PARA CONSTRUÇÃO DE UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL CARACTERIZADO – CONDENAÇÃO À COMPENSAÇÃO DE ALUGUEIS – CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO QUE ULTRAPASSAM O MERO ABORRECIMENTO POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – DANO MORAL CARACTERIZADO – RECURSO PROVIDO. 1. A situação enfrentada pelo autor não ficou no plano do mero aborrecimento em decorrência de simples inadimplemento contratual, já que o atraso injustificado na entrega do imóvel por quase um ano invariavelmente gerou ansiedade, sentimento de ludibrio e frustração, especialmente por ver atingindo o sonho da aquisição da casa própria, aspectos que, por si só, bastam à caracterização do dano extrapatrimonial.



Documento assinado digitalmente por: JOAO FERREIRA FILHO:3749, em 17/08/2018 18:59:57
Acesso ao documento em: <http://servicos.fimt.jus.br/processos/tribunal/consulta.aspx>
Chave de acesso: db7f2037-1161-4d58-83a6-b5a1f12186c8

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

APELANTE: JOÃO BATISTAMARINHO
APELADA: SISAN ENGENHARIA LTDA

R E L A T Ó R I O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Egrégia Câmara:

Recurso de APELAÇÃO CÍVEL interposto por JOÃO BATISTA MARINHO contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que nos autos da ação de “*Obrigações de Fazer c/c Indenização por Danos Materiais e Morais*” (Proc. nº 8767-33.2014.811.0041 - Código 868989), ajuizada pelo apelante contra SISAN ENGENHARIA LTDA, julgou o pedido parcialmente procedente para condenar a requerida “*ao ressarcimento dos valores dos aluguéis do imóvel desembolsados pela parte autora, a título de danos emergentes, no valor correspondente aos alugueis do período de 13.06.2013 até 28.04.2014, acrescidos de juros de mora de 1% a.m., a partir da citação e correção monetária, a partir do desembolso*”; a r. sentença, impôs, às partes, ante a sucumbência recíproca, o pagamento “*pro rata*” das custas processuais e honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor da condenação (cf. fls. 264/269vº).

O apelante sustenta que não trata-se de hipótese de mero descumprimento contratual, pois “*o dissabor, o descontentamento, a aflição, a sensação de impotência, a frustração que suportou pela espera da entrega do imóvel para sua moradia, os transtornos com a necessidade de se adequar por tempo indeterminado na residência alugada, além dos substanciais infortúnios de ter que pagar aluguel e adequar imóveis de uma residência em curto espaço fornecido para moradia temporária*”, não podem ser considerados como mero dissabor ou contratempo, motivo pelo qual deve ser indenizado pelos danos morais sofridos.

Pede, pois, o provimento do recurso, para que seja reformada a sentença apelada e julgado integralmente procedente o pedido formulado na petição inicial (cf. fls. 271/286).

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

Nas contrarrazões de fls. 290/296, a apelada refuta os argumentos recursais e torce pelo desprovimento do recurso.

É o relatório.

V O T O

EXMO. SR. DES. JOÃO FERREIRA FILHO (RELATOR)

Egrégia Câmara:

Restou demonstrado nos autos, que o autor firmou com a apelada, um Instrumento Particular de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para construção de Unidade Habitacional, e, que, embora tenha adimplido com todas as parcelas, não recebeu o que lhe era de direito, na data estabelecida (contando com o prazo de prorrogação), que findaria em meados de Junho/2013.

Configurado o ato ilícito, a ré/apelada foi condenada ao pagamento indenizatório pelos danos materiais devidamente comprovados pelo autor, quais sejam, o valor dos alugueis do imóvel alugado enquanto aguardava a entrega das chaves do imóvel adquirido, que ocorreu entre as datas de 13.06.2013 e 28.04.2014 (data da entrega das chaves do imóvel adquirido).

Nas razões recursais, o autor requer seja provido o pleito para condenar a apelada ao pagamento de indenização pelos danos morais à ele impingidos, razão pela qual passo a análise do pedido.

É certo que, não se pode admitir que a situação enfrentada pelo autor ficou apenas no plano do mero aborrecimento em decorrência do inadimplemento contratual, ou, então, que não houve prova do efetivo sofrimento moral, haja vista que o atraso injustificado na entrega do imóvel por quase um ano é situação de ludibrio que invariavelmente gera ansiedade e sentimento de frustração, especialmente por não ver atingindo o sonho da aquisição da casa própria, aspectos que, por si só, bastam à caracterização do dano extrapatrimonial.

A propósito já decidiram todas as Câmaras Cíveis de Direito Privado deste Tribunal:

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

“EMENTA: (...) CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – (...) – DEMORA DA ENTREGA DAS CHAVES EM RAZÃO DA TARDIA LIBERAÇÃO DO “HABITE-SE” PELA PREFEITURA MUNICIPAL – DESCABIMENTO – CIRCUNSTÂNCIA PREVISTA PELAS CONSTRUTORAS/INCORPORADORAS – (...) DANO MORAL – CARACTERIZAÇÃO – INDENIZAÇÃO DEVIDA – (...) O atraso na entrega do imóvel que extrapola até mesmo o prazo de prorrogação e retarda a conquista da casa própria, modificando os planos financeiros e pessoais e gerando angústia e frustração é prova suficiente do dano moral causado à contraente” (TJMT – 2ª Câm. Cível – RAC 59817/2014 – Rel. DESA. MARILSEN ANDRADE ADDARIO – j. 03/12/2014, Data da publicação no DJE 10/12/2014).

“EMENTA: (...) EMPREENDIMENTO HABITACIONAL – COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL – MORA NA ENTREGA CONFESSADA – CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO CONFIGURADOS – CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA – (...) DANO MORAL CARACTERIZADO – (...) O atraso na entrega do imóvel, extrapolando em muito até mesmo o prazo de prorrogação, sem nenhuma previsão de sua conclusão, retardando a conquista da casa própria, gera angústia e frustração e é prova suficiente do dano moral causado ao contraente, dentro de uma análise globalizada do conceito estabelecido ao dano extra patrimonial” (TJMT – 5ª Câm. Cível – RAC 52078/2014 – Rel. DES. DIRCEU DOS SANTOS – j. 01/10/2014, Data da publicação no DJE 09/10/2014).

“EMENTA: (...) - RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

E VENDA DE UNIDADE HABITACIONAL - MORA DA CONSTRUTORA PROMITENTE VENDEDORA - ATRASO MUITO ACIMA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA - CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR - NÃO CARACTERIZAÇÃO – (...) DANOS MATERIAIS E MORAIS DEVIDOS – (...) Caracterizada a mora injustificada da construtora, promitente vendedora da unidade habitacional, o consumidor está autorizado a pleitear a rescisão do contrato, com a devolução integral das parcelas pagas, bem como os danos morais devidos em razão da angústia e dissabor inerentes à expectativa frustrada, e os prejuízos materiais referentes à locação de imóvel virtude do atraso na entrega do bem adquirido” (TJMT – 6ª Câm. Cível – RAC 117598/2013 – Rel. DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO – j. 24/09/2014, Data da publicação no DJE 29/09/2014).

Quanto ao valor indenizatório, sabemos que a condenação deve ser imposta em quota financeira capaz de compensar a dor moral sofrida e cuja expressão seja dotada de força pedagógica e do atributo da efetividade; no caso, admito que o valor de R\$ 8.000,00 é suficiente para atender ao duplice caráter da finalidade da indenização por dano moral, e está em observância aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, além de ser congruente com valores arbitrados para situações semelhantes por este eg. Tribunal de Justiça.

Pelo exposto, provejo o recurso, para condenar a ré/apelada ao pagamento de R\$ 8.000,00 a título de indenização por danos morais, com juros de mora de 1% a.m. a partir da data da citação e correção monetária pelo INPC a partir do arbitramento; nos moldes do art. 85 do CPC, fixo os honorários advocatícios em 20% sobre o valor atualizado da condenação, ônus que será integralmente arcado pela requerida/apelada, nos termos do art. 86, parágrafo único, do CPC/2015.

Custas pela apelada.

É como voto.

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO Nº 35562/2018 - CLASSE CNJ - 198 COMARCA CAPITAL
RELATOR: DES. JOÃO FERREIRA FILHO

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. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS, por meio da Câmara Julgadora, composta pelo DES. JOÃO FERREIRA FILHO (Relator), DES. SEBASTIÃO BARBOSA FARIAS (1º Vogal) e DES. SEBASTIÃO DE MORAES FILHO (2º Vogalconvocado), proferiu a seguinte decisão: **RECURSO PROVIDO.**

Cuiabá, 14 de agosto de 2018.

DESEMBARGADOR JOÃO FERREIRA FILHO - RELATOR