

APELAÇÃO CÍVEL Nº XXXXXX-96.2012.8.19.0001

**APTES: MARCELO (Omitido) e outra E PRS BARRA INCORPORADORA LTDA E CONCAL
CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA.**

APDOS: OS MESMOS

RELATOR: DESEMBARGADOR MAURICIO CALDAS LOPES

Promessa de compra e venda.

Mora na conclusão e entrega do imóvel prometido à venda.
Pleito declaratório de reconhecimento de grupo econômico, condenadas as rés solidariamente à devolução do valor atualizado pago a título de corretagem, à reparação por danos materiais e morais, oriunda de compromisso de compra e venda celebrado.

Sentença de procedência parcial -- julgado extinto, sem resolução do mérito, o pedido de reconhecimento de grupo econômico e desacolhido o de reparação dos valores pagos a título de atualização monetária, juros e multa desde a data prevista para a entrega do imóvel até a quitação do preço ou até a da averbação do habite-se.

Apelações.

Danos materiais.

A condenação das rés ao reembolso do valor pago a maior a título de saldo devedor – diferenças de atualização monetária - incidente desde a data prevista para a entrega do imóvel até a quitação do preço ou até a data da averbação do habite-se não procede, por isso que a avença fora celebrada a prazo, já previamente ajustada a respectiva atualização monetária -- alínea / do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e Compra e Venda de Benfeitorias, que trata das condições de pagamento do preço.

Mora do vendedor que não representa fundamento para livrar os compradores do adimplemento da obrigação a que se comprometeram, inábil a ilidir por isso o pleito de afastamento da atualização se de outra forma não fora assim convencionado.

Comissão de corretagem.

Ainda quando não incidentes as regras consumeristas à hipótese, a condenação da ré à restituição da comissão de corretagem exhibe-se irretocável na medida em que ausente qualquer previsão contratual no sentido de que caberia aos autores arcar com tal despesa – CCv. Art. 724, e de informações qualificadas a propósito, circunstância inclusive confirmada pelas rés em sede de contestação e razões de apelação. Precedentes desta Corte de Justiça.

Dano moral.

Inadimplemento contratual que ultrapassa o mero aborrecimento, porquanto atingira sobremaneira a expectativa dos autores, que o destinara à própria moradia.

Quantum moderado que se mantém.

Recursos a que se nega seguimento.

Vistos, etc...

1. **AÇÃO ORDINÁRIA** aforada por **MARCELO (Omitido)** e outra em face de **PRS BARRA INCORPORADORA LTDA. E CONCAL CONSTRUTORA CONDE CALDAS LTDA.** com vistas à declaração de que compunham as rés um único grupo econômico, de modo a condená-las solidariamente à devolução do valor atualizado pago a título de corretagem, à reparação por danos materiais e morais oriunda de compromisso de compra e venda celebrado.

1.1 A sentença de 1º grau, depois de julgar extinto, sem resolução do mérito, o pleito de reconhecimento de grupo econômico, dera pela **procedência parcial** da ação para o fim de condenar as rés solidariamente: 1) à devolução do valor pago pelos autores a título de corretagem, corrigido da data do desembolso e acrescido dos juros de mora da citação; 2) à reparação de danos de índole material, decorrentes de despesas de aluguel e despesa mensal com fiança desde a data em que receberiam o imóvel – 30/09/11 - até a data em que efetivamente entregue – 05/11/12 -, corrigidos do desembolso e acrescidos dos juros da citação, conforme se apurar em liquidação de sentença e, por fim 3) a compor danos de ordem moral estimados em R\$ 8.000,00 (oito mil reais) corrigidos monetariamente a partir da sentença e acrescidos de juros legais da citação inicial. O pleito de reparação pelos valores pagos a título de atualização monetária, juros e multa desde a data prevista para a entrega do imóvel até a quitação do preço ou até a data da averbação do habite-se, julgou-o improcedente.

As custas e honorários, estes de 10% sobre o valor da condenação, carregou-os às rés.

1.2 Daí o apelo, o primeiro deles, dos autores, a pleitear a majoração da verba concedida a título de danos morais. Ao depois,

requer a condenação das rés ao reembolso do valor pago a maior a título de saldo devedor – diferenças de atualização monetária - incidente desde a data prevista para a entrega do imóvel até a quitação do preço ou até a data da averbação do habite-se.

1.3 O segundo, das rés, bate-se, por primeiro, pela rejeição do pleito de restituição dos valores pagos a título de corretagem, haja vista o pleno conhecimento prévio dos autores de que o encargo correria à própria conta. Ao depois, volta-se contra o reconhecimento dos danos morais, reputando-os inexistentes, na medida em que do mero inadimplemento contratual, sem qualquer lesão à honra subjetiva dos autores, não se pode recolher danos de ordem extrapatrimonial. Impugna, por fim, o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) em que estimada a respectiva composição, que entende concedida a cada um dos autores.

1.4 As contrarrazões de ambas as partes sustentam o acerto do decidido em 1º grau, com ressalva quanto aos pontos de que recorrem.

Brevemente relatados, decido.

2. Esclareço, desde logo, que a extinção do processo quanto ao pedido declaratório não foi devolvida pelos autores ao segundo grau, em ordem a impedir pronunciamento sobre o tema, vinculado o Órgão julgador ao vetusto aforisma ***tantum devolutum quantum appellatum***.

Isto consignado, registro que as partes firmaram aos 31/10/08, Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos

Aquisitivos e Compra e Venda de Benfeitorias da unidade imobiliária no bloco 02, da Estrada dos Três Rios, nº 965, empreendimento “Avant Garde”, nesta cidade no valor ajustado de R\$ 231.580,80 (duzentos e trinta e um mil, quinhentos e oitenta reais e oitenta centavos), a serem pagos da seguinte forma: R\$ 1.000,00 (mil reais) na assinatura do contrato, em 31/10/2008; R\$ 1.215,00 através de 9 parcelas mensais de R\$ 135,10 (cento e trinta e cinco reais e dez centavos) vencendo-se a primeira aos 05/12/2008; R\$ 12.000,00 (doze mil reais) em 20 parcelas de R\$ 600,00 (seiscentos reais), vencendo-se a primeira em 05/09/09; 1 parcela de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), vencendo-se a primeira em 07/10/10; 1 parcela de 19.094,40 a ser paga em 10/03/11; 1 parcela de R\$ 518,14 a ser paga em 10/10/11 e por fim, o valor de R\$ 185.752,36 a serem pagos através de financiamento.

A data da entrega do imóvel, apontada no contrato, foi fixada no dia 30/03/2011, com tolerância de 180 dias, conforme Cláusula 8.^a do Instrumento antes referido (índice 00045 do processo eletrônico).

O imóvel, contudo, fora entregue com 13 meses de atraso, aos 05/11/2012.

2.1 Assim, verificada a responsabilidade exclusiva da promitente-vendedora na mora da entrega do apartamento, não cobra achegas quaisquer o julgado de piso ao acolher o pleito de reparação pelos danos materiais, com a restituição das prestações pagas pelos autores a título de alugueres e despesas com fiança.

O de condenação das rés ao reembolso do valor pago a maior a título de saldo devedor – diferenças de atualização monetária - incidente desde a data prevista para a entrega do imóvel até a quitação do preço ou até a data da averbação do habite-se, não procede por isso que a avença firmada fora celebrada a prazo, já

previamente ajustada a respectiva atualização monetária a incidir sobre o montante financiado.

É o que se recolhe da alínea / do Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e Compra e Venda de Benfeitorias (índice 00038 do processo eletrônico) que trata das condições de pagamento do preço, *verbis*:

"... 7 - R\$185.752,36 (cento e oitenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e dois reais e trinta e seis centavos), da seguinte forma:

a) Através de 01 única parcela, com vencimento em 10/04/2011; ou

b) Através de financiamento, junto a agente financeiro, no prazo de até 240 meses; ou

c) Através de recursos próprios em até 60 parcelas mensais sucessivas, a serem acrescidas de juros conforme Tabela Price 12% aa, conforme abaixo descrito, vencendo-se a primeira em 10/05/2011 e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Como se trata de uma venda a prazo, sobre todas as parcelas previstas nos itens 3, 4, 5 e 7, "a", acima, não incidirão quaisquer juros, somente correção monetária, calculada pelo ICC/FGV, a partir da data base deste instrumento mencionada na cláusula 6a até a data de cada efetivo pagamento.

As parcelas previstas nos itens 6; 7, "b"; e 7, "c" acima: (i) serão corrigidas pelo ICC-RJ/FGV a partir a data-base de agosto/2008 até 10/04/2011; (ii) serão corrigidas a partir de então, (10/04/2011) pelo IGP-m/FGV, até a data do teu efetivo pagamento.

As parcelas previstas no item 7, "c", além da correção pactuada acima, também serão acrescidos de juros calculados pelo sistema de amortização francês - Tabela Price, correspondente à taxa efetiva de 12% (doze por cento) ao ano, calculados a partir de 10/04/2011..."

2.2 Ademais, a mora do vendedor não constitui fundamento para livrar os compradores do adimplemento da obrigação a que se comprometeram, inábil a ilidir por isso o pedido de afastamento da atualização se de outra forma não fora assim convencionado.

3. Por outro lado, ao decidir como se impreca acerca da comissão de corretagem, a douta sentença apelada pôs-se em harmonia com o que a propósito vem decidindo esta Corte de Justiça, no sentido de livrar os compradores do imóvel do pagamento da

comissão de corretagem em casos em que não há previsão contratual quanto a tal encargo:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE RESIDENCIAL. IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA CONCLUSÃO DAS OBRAS. PREVISÃO DE ENTREGA DAS CHAVES PARA FEVEREIRO DE 2009. PRAZO CONTRATUAL DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS FINDO EM AGOSTO DE 2009. NÃO CONVENCIONADO O DIA EXATO PARA ENTREGA DAS CHAVES, MAS TÃO SOMENTE O MÊS (AGOSTO DE 2009), PELO QUE DEVE SER ENTENDIDO QUE O COMPROMISSO DATA DO PRIMEIRO DIA DO MÊS DE AGOSTO, VISTO QUE AS CLÁUSULAS CONTRATUAIS DEVEM SER INTERPRETADAS EM FAVOR DO CONSUMIDOR, PARTE HIPOSSUFICIENTE NA RELAÇÃO DE CONSUMO, NOS TERMOS DO ARTIGO 47 DA LEI Nº 8.078/90. EFETIVA ENTREGA DAS CHAVES SOMENTE EM ABRIL DE 2011, NO CURSO DA PRESENTE DEMANDA. ALEGAÇÃO DE FORÇA MAIOR DESCABIDA. FORTUITO INTERNO. INOCORRÊNCIA DE EXCLUDENTE DE RESPONSABILIDADE. DEVER DE INDENIZAR. LUCROS CESSANTES COMPROVADOS. IMÓVEL DESTINADO À LOCAÇÃO. CORREÇÃO MONETÁRIA DO SALDO DEVEDOR NÃO CONSISTE EM ACRÉSCIMO, MAS TÃO SOMENTE PRESERVAÇÃO DA MOEDA DIANTE DO TRANSCURSO DO TEMPO. ATRASO INJUSTIFICADO E POR PERÍODO CONSIDERÁVEL EXTRAPOLA O MERO ABORRECIMENTO POR DESCUMPRIMENTO DE DEVER CONTRATUAL. DANO MORAL CONFIGURADO. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. PAGAMENTO PELOS PROMITENTES COMPRADORES DO IMÓVEL. INEXISTÊNCIA DE ABUSO OU ILEGALIDADE. INEQUÍVOCA CIÊNCIA PELOS PROMITENTES COMPRADORES E ABATIMENTO NO PREÇO REAL DO IMÓVEL. PREVALÊNCIA DA AUTONOMIA DA VONTADE. JUROS DE MORA. TERMO INICIAL. DATA DA CITAÇÃO. NEGA-SE PROVIMENTO A AMBOS OS RECURSOS.” (0019790- 92.2010.8.19.0202 - APELAÇÃO - DES. LUCIA HELENA DO PASSO - Julgamento: 16/07/2013 - PRIMEIRA CÂMARA CÍVEL).

3.1 Ora, ainda quando não incidentes na espécie as regras consumeristas à hipótese, a condenação à restituição da comissão de corretagem exhibe-se irretocável na medida em que ausente qualquer previsão contratual no sentido de que caberia aos autores arcar com tal despesa -- circunstância inclusive confirmada pelas rés em sede de contestação e razões de apelação, menos ainda informação qualificada a tal propósito.

4. Daí o acerto do julgado decorrido, mesmo no que respeita aos danos de índole moral e à respectiva quantificação de R\$ 8.000,00 (oito mil reais) – *que não é para cada autor como afirmam as rés em sede de recurso* -, à conta de que o descumprimento injustificado do atraso do prazo de entrega do imóvel, atingira sobremaneira a expectativa dos autores, que o destinaram à própria moradia, de modo a ultrapassar o mero aborrecimento do cotidiano da vida de relação.

Nesse sentido, o acalmado entendimento desta E.

Corte de Justiça:

"AÇÃO INDENIZATÓRIA. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO NA ENTREGA POR PRAZO SUPERIOR AO PRAZO DE TOLERÂNCIA CONTRATUALMENTE ESTABELECIDO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO. DEVER DE INDENIZAR CONFIGURADO. DANO MATERIAL INDENIZÁVEL LIMITADO ÀS DESPESAS COM ALUGUEL DURANTE O PERÍODO DE ATRASO. DANO MORAL CONFIGURADO. PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA. ACOLHIMENTO PARCIAL. EXCLUSÃO DA CONDENAÇÃO DA RÉ NO PAGAMENTO DE MULTA CONTRATUAL. JULGAMENTO EXTRA PETITA. RECURSO AO QUAL SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, § 1º-A, DO CPC." **(0023365-31.2012.8.19.0205 - APELAÇÃO - DES. ANDRE ANDRADE - Julgamento: 20/05/2013 - SÉTIMA CÂMARA CÍVEL)**

"APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO COM PEDIDO DE TUTELA ANTECIPADA E INDENIZATÓRIA POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DA UNIDADE 904 DO EDIFÍCIO PORTAL DE AGRIÕES (RUA TENENTE LUIZ MEIRELLES 51, TERESÓPOLIS). DESCUMPRIMENTO DE CLÁUSULA CONTRATUAL. ALUGUEL DE OUTRO IMÓVEL POR ATRASO NA ENTREGA DO APARTAMENTO. FRUSTRADA A LEGÍTIMA EXPECTATIVA DO CONSUMIDOR. SITUAÇÃO QUE ULTRAPASSA O MERO ABORRECIMENTO. DANO MORAL CARACTERIZADO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA PARA DETERMINAR A RESOLUÇÃO DO CONTRATO, CONDENAÇÃO DA RÉ A RESSARCIR À AUTORA O DOBRO DO SINAL DE R\$9.600,96 (NOVE MIL, SEISCENTOS REAIS E NOVENTA E SEIS CENTAVOS), ALÉM DE TODAS AS PRESTAÇÕES DO PREÇO PAGAS PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL, BEM COMO INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS A QUANTIA DE R\$10.000,00 (DEZ MIL REAIS) E IMPROCEDENTES OS PEDIDOS DE INDENIZAÇÃO DO VALOR ATUAL DO IMÓVEL E VALORES DE ALUGUÉIS. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NA FORMA DO ART. 557, CAPUT, DO CPC." **(0013074-84.2010.8.19.0061 - APELAÇÃO - DES. CARLOS AZEREDO DE ARAUJO - Julgamento: 15/05/2013 - OITAVA CÂMARA CÍVEL)**

"SUMÁRIO. APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL. SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA PARA CONDENAR O RÉU NO PAGAMENTO DE DANOS MORAIS, DANOS MATERIAIS E MULTA PACTUADA NO CONTRATO. APELAÇÃO ALEGANDO A IMPOSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DE CLÁUSULA PENAL COM INDENIZAÇÃO DOS ALUGUÉIS. PREVISÃO DE PENA CONVENCIONAL EM CASO DE ATRASO, NO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA CELEBRADO ENTRE AS PARTES. POSSIBILIDADE DE CUMULAÇÃO DO PAGAMENTO DE PENA CONVENCIONAL E INDENIZAÇÃO PELOS VALORES DESPENDIDOS COM OS ALUGUÉIS. CLÁUSULA PENAL É A OBRIGAÇÃO ACESSÓRIA QUE PREVÊ O PAGAMENTO DE MULTA PARA O CASO DE DESCUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL POR FATO IMPUTÁVEL AO DEVEDOR, CONSISTINDO, ASSIM, EM PENA CONVENCIONAL. INTELIGÊNCIA DO ART. 408 DO CÓDIGO CIVIL. A CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA ESTIPULA VERDADEIRA LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DAS PERDAS E DANOS DECORRENTE DO INADIMPLEMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL, ENQUANTO A CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA NÃO POSSUI O CARÁTER SUBSTITUTIVO DE PRÉ-FIXAR AS PERDAS E DANOS, EVENTUALMENTE DEVIDOS, VISANDO, EM VERDADE, PUNIR O RETARDO NO CUMPRIMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL. CELEBRAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA, COMO NO CASO DOS AUTOS, QUE NÃO INTERFERE NA RESPONSABILIDADE CIVIL DO DEVEDOR NO PAGAMENTO DAS PERDAS E DANOS DECORRENTES DE SUA MORA, CUIDANDO-SE DE MERA PUNIÇÃO PELO ATRASO. INCIDÊNCIA DA MULTA CONTRATUALMENTE PREVISTA. DANOS MORAIS. PREJUÍZOS E ABORRECIMENTOS QUE ULTRAPASSAM O MERO DISSABOR. QUANTUM FIXADO OBSERVANDO OS CRITÉRIOS DE PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE. NEGADO SEGUIMENTO AO RECURSO, NA FORMA DO ART. 557 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL." (0166111-49.2012.8.19.0001 - APELAÇÃO - DES. ANTONIO SALDANHA PALHEIRO - Julgamento: 09/05/2013 - QUINTA CÂMARA CÍVEL).

5. Tais circunstâncias, denunciando a manifesta improcedência dos recursos aviados, atraem à espécie a regra do artigo 557 do Código de Processo Civil, que autoriza ao relator a **negar-lhes seguimento** desde logo, como ora o faço.

Intimem-se.

Rio de Janeiro, 29 de julho de 2.013.

Desembargador Mauricio Caldas Lopes
Relator