

015. APELAÇÃO 0004136-29.2015.8.19.0028 Assunto: Compra e Venda / Espécies de Contratos / Obrigações / DIREITO CIVIL Origem: MACAE 3 VARA CÍVEL Ação: 0004136-29.2015.8.19.0028 Protocolo: 3204/2017.00247951 - APELANTE: MACAÉ REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA APELANTE: JOAO FORTES ENGENHARIA S A ADVOGADO: FÁBIO DE OLIVEIRA AZEVEDO OAB/RJ-098915 ADVOGADO: TATIANA FERREIRA GASPARINI OAB/RJ-112455 APELANTE: VAGNER DUARTE DETONI (RECURSO ADESIVO) APELANTE: NEILIANE BASTOS FERRAZ DETONI (RECURSO ADESIVO) ADVOGADO: FABIENI RODRIGUES BARCELOS PINTO OAB/RJ-154596 APELADO: OS MESMOS APELADO: SERTENGE S A ADVOGADO: RODRIGO JACOBINA BOTELHO OAB/RJ-092563 **Relator: DES. MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA** Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS. DIREITO DO CONSUMIDOR. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA. AÇÃO INDENIZATÓRIA. ATRASO NA ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA QUE CONDENA AS CONSTRUTORAS POR DANO MORAL NO IMPORTE DE R\$ 10.000,00, A RESTITUIR AOS AUTORES O QUE FOI PAGO A MAIOR A TÍTULO DE INCC A PARTIR DE SUA MORA E RECONHECE A ILEGITIMIDADE PASSIVA DA 2ª RÉ. Apelo da 1ª e 3ª rés e dos autores. Ilegitimidade passiva da 3ª ré que não se acolhe, uma vez que participou ativamente das negociações de compra e venda do imóvel, realizando, por exemplo, divulgação do empreendimento e recebimento de parcelas da prestação dos autores. Teoria da aparência. Ilegitimidade, por outro lado, da 2ª ré reconhecida na sentença que se mantém, uma vez que ela firmou contrato de empreitada com a 1ª ré, conforme documentos de fls. 286 e ss., não assumindo qualquer obrigação junto à parte autora. Se houve alguma falha na prestação de seus serviços, não demonstrada nos autos, cabe à contratante (1ª ré) pleitear eventual indenização em face dela, não existindo legitimidade para tanto dos autores. No mérito, as escusas apresentadas pelas sociedades empresárias apelantes para afastar sua responsabilidade pelo atraso na entrega da obra não podem ser acolhidas, visto que são inerentes às suas atividades sendo caso de fortuito interno. Se terceiros não cumpriram com a obrigação de realizar obras de infraestrutura, o que teria gerado a demora na entrega das unidades, poderão, caso assim entendam, propor a devida ação contra eles. Consumidor que não pode ficar prejudicado por evento que não deu causa. Determinação para que as apelantes rés restituam o que foi pago a título de INCC pelos autores, após o atraso na entrega das chaves devendo ser substituída pelo IPCA, que se mostra correta. Precedente. Impossibilidade de se anular a cláusula contratual que estabelece que a data da entrega do imóvel será contada a partir da assinatura do contrato de financiamento com a CEF. Assim é porque no contrato inicial celebrado entre as partes não foi estabelecido prazo de entrega, em razão mesmo de ser um empreendimento de grande vulto. Correta a conclusão do D. Sentenciante de que o termo ad quem da entrega das chaves foi o dia 22/8/2013, considerando o contrato realizado com o agente financeiro, e de que a imissão na posse se deu em 27/1/2015. Restituição da comissão de corretagem que se mostra devida, dado que não consta no contrato celebrado entre as partes que era do adquirente a responsabilidade de pagá-la. Há também informação prestada pelas rés apelantes de que não seria cobrada a comissão do adquirente. Entendimento ainda que se encontra em consonância com o decidido no recurso especial repetitivo 1.601.149. Dano moral não configurado na hipótese, porquanto, não o configura o mero atraso da entrega das chaves. Inexistência ainda de prova de outra circunstância que agravasse a situação vivenciada. Deve se levar em conta que o empreendimento de finalidade social se tratava de um conglomerado gigantesco, com possibilidade assim de surgimento de certas intercorrências que dificultassem o término da obra, tanto que não foi possível estabelecer com precisão, no contrato inicial celebrado entre as partes, a data da entrega das unidades, fatos que devem ser considerados para também afastar o dano imaterial. RECURSOS CONHECIDOS E DADO PARCIAL PROVIMENTO A AMBOS. Conclusões: Por unanimidade de votos, deu-se parcial provimento aos recursos, nos termos do voto do Relator.

016. APELAÇÃO 0004856-93.2015.8.19.0028 Assunto: Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: MACAE 2 VARA CÍVEL Ação: 0004856-93.2015.8.19.0028 Protocolo: 3204/2018.00555349 - APELANTE: ALTO DA GLÓRIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA ADVOGADO: PLÍNIO JOSE DA SILVA BARROS OAB/RJ-150364 ADVOGADO: LEANDRO BRANDÃO ASSIS OAB/RJ-136188 APELANTE: BRUNO MIANA CAIAFA APELANTE: CELINA LAHASS PEREIRA THONI APELANTE: LAURO THONI APELANTE: ANDRÉ LEVY APELANTE: VÍCTOR MAZZINI RIBEIRO ELIAS APELANTE: JULIA URUPUKINA EGGEN APELANTE: LUCIANO BOGADO PEREIRA FERNANDES ADVOGADO: GUALTER SCHELES OAB/RJ-037768 ADVOGADO: GUALTER SCHELES JUNIOR OAB/RJ-093212 APELADO: OS MESMOS **Relator: DES. CELSO SILVA FILHO** Ementa: APELAÇÕES CÍVEIS RECÍPROCAS. Contratos de compra e venda de imóveis que se submetem às normas do CDC. Preliminar de continência. Arguição ventilada em emenda da contestação e não apreciada. Processo referido já julgado por outro Órgão Julgador (16ª Câmara Cível, TJRJ). Impossibilidade de anulação. Rejeição da preliminar. Atraso na conclusão das obras que acarretou descumprimento do prazo contratual para entrega das chaves e imissão dos promitentes compradores na posse dos imóveis. Data da concessão do "habite-se" que não pode ser considerada como termo final das obrigações da promitente vendedora. Inegável falha na prestação dos serviços que faz surgir o direito dos compradores de postular a resolução dos contratos e o ressarcimento dos valores que foram pagos. Ausência de quaisquer causas excludentes de responsabilidade civil que pudessem afastar ou minimizar a responsabilidade da construtora pelo atraso das obras e entrega das chaves. Resolução do contrato que acarreta o dever de ressarcimento integral dos valores. Inteligência do verbete sumular n. 543, do STJ. Atraso na entrega dos imóveis que não transbordou os limites da mera inexecução contratual. Ausência de fato adicional gravoso apto a ensejar o dever de indenizar a título de danos extrapatrimoniais (danos morais). Novel orientação jurisprudencial do E. STJ, firmada no julgamento do REsp n. 1.639.016-RJ. Mero aborrecimento pelo descumprimento contratual, o que atrai a incidência, na espécie, da orientação jurisprudencial contida no verbete sumular n.75, do TJ-RJ. Correção monetária na indenização material que deve ocorrer a partir de cada um dos desembolsos, nos termos do verbete sumular n. 43, do E. STJ. Confirmação da decisão que concedeu a antecipação da tutela no julgamento, para fins de integração, em caráter definitivo, do título executivo judicial. PROVIMENTO PARCIAL DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE RÉ. PROVIMENTO INTEGRAL DO RECURSO INTERPOSTO PELA PARTE AUTORA. Conclusões: Por unanimidade de votos, deu-se provimento ao recurso da parte autora e deu-se parcial provimento ao recurso da parte ré, nos termos do voto do Relator. Falou a advogada dos autores apelantes.

017. APELAÇÃO 0005266-52.2004.8.19.0024 Assunto: Cobrança de Tributo / Dívida Ativa / DIREITO TRIBUTÁRIO Origem: ITAGUAÍ CENTRAL DE DÍVIDA ATIVA Ação: 0005266-52.2004.8.19.0024 Protocolo: 3204/2018.00630171 - APELANTE: MUNICÍPIO DE ITAGUAÍ PROC.MUNIC.: RENATA MÁRCIA MARTINS SOARES GOMES APELADO: COOP. HABT. DOS OPERÁRIOS LIBERAIS **Relator: DES. MURILO ANDRE KIELING CARDONA PEREIRA** Ementa: APELAÇÃO CÍVEL. Direito Tributário. Execução fiscal. Município de Itaguaí. IPTU. Crédito tributário dos exercícios financeiros de 1999 e 2000. Execução distribuída em 26/10/2004. Despacho liminar positivo proferido em 11/9/2006. Executado citado. Parcelamento do débito concedido pelo exequente em 22/9/2006. Suspensão do feito determinado pelo juízo em 21/12/2006. Petição do exequente de 17/10/2008 em que requer o desarquivamento e prosseguimento do feito. Vistas à Procuradoria Municipal em 13/2/2009. Ausência de manifestação. Despacho determinando que os autos fossem remetidos ao arquivo provisório em 21/7/2009. Despacho que determina a abertura de vistas ao exequente para informar eventual causa suspensiva ou interruptiva da prescrição. Manifestação do recorrente informando a sua não ocorrência e requerendo expedição de mandado de penhora e avaliação do bem executado. Sentença que reconhece a prescrição intercorrente. Irresignação do ente municipal. Tema afetado ao recurso especial repetitivo 1.340.553. Início da prescrição