

venda de unidade imobiliária, com entrega prevista para 31/10/2012. 2.1) Nada obstante isso, nos termos de correspondência datada de 26/07/2011, a parte Ré informou à Autora que, devido à necessidade de prévio tratamento de solo para a implementação do empreendimento, o respectivo "habite-se" teria sido prorrogado para outubro de 2013.3) A prova técnica produzida em juízo, sob o crivo do contraditório, concluiu que a parte Ré tinha prévio conhecimento da contaminação do terreno e da necessidade de estudos, projetos e ações de descontaminação. 3.1) Destarte, a causa do atraso da entrega do empreendimento não pode ser considerado como caso fortuito ou força maior, a ensejar a exclusão da responsabilidade da incorporadora.4) O descumprimento da obrigação de entrega da unidade imobiliária no prazo convencionado, implica na responsabilidade objetiva do incorporador ao pagamento de indenização ao adquirente. 4.1) Nada obstante o termo final da mora deva ser considerado a data da averbação do "habite-se", uma vez que somente após tal providência - de responsabilidade do construtor ou incorporador, nos termos do artigo 44 da Lei 4.591/65 - que o adquirente passará a ser considerado proprietário do bem, no caso concreto, a Autora foi imitada na posse do imóvel em 13/06/2014, antes mesmo da averbação do "habite-se" (08/07/2014). 4.2) Destarte, a mora da Ré está circunscrita ao período compreendido entre 31/10/2012 e 13/06/2014.5) Dos lucros cessantes - de acordo com a nova orientação do e. Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, os lucros cessantes são devidos, por haver presunção de prejuízo do promitente-comprador. INCIDENTE DE UNIFORMIZAÇÃO DE JURISPRUDÊNCIA Nº 0456973-19.2011.8.19.0001. 6) Dos danos morais - o e. Superior Tribunal de Justiça tem entendimento pacificado no sentido de que o simples atraso na entrega de unidade imobiliária, por si só, não gera dano moral, devendo haver, para tanto, consequências fáticas que repercutam na esfera de dignidade do promitente comprador. 6.1) No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados aos Autores, em razão da mora da construtora, ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o prazo de aproximadamente 17 meses de mora da empresa Ré, a toda evidência, é capaz de gerar angústias, apreensões e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade do adquirente. 6.2) Verba compensatória arbitrada (R\$ 10.000,00), que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. 7) Recurso ao qual se nega provimento. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

033. APELAÇÃO 0007599-78.2016.8.19.0210 Assunto: Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: LEOPOLDINA REGIONAL 2 VARA CÍVEL Ação: 0007599-78.2016.8.19.0210 Protocolo: 3204/2017.00627667 - APELANTE: ANDRÉ MOREIRA GUIMARÃES ADVOGADO: ALVARO EMANUEL TEIXEIRA CRAVO OAB/RJ-113856 ADVOGADO: ISABELLE NARCISO ALVES DO REGO BARROS OAB/RJ-115688 APELADO: SPE RESERVA I EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S/A APELADO: CALÇADA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A ADVOGADO: CLAUDIO MANDELBLATT DE LIMA FIGUEIREDO OAB/RJ-106659 ADVOGADO: ILAN FRAJHOF LEVACOV OAB/RJ-115669 ADVOGADO: RAFAEL RIBEIRO SANTORO OAB/RJ-118994 **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ALEGAÇÃO DE ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA POR PERDAS E DANOS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO AUTOR, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO.1) A matéria submetida à apreciação do Poder Judiciário é de ordem pública e de interesse social. Presentes os elementos da relação jurídica de consumo, a análise das práticas, das cláusulas e condições contratualmente ajustadas entre as partes se subsume ao campo de incidência principiológico-normativo do Código de Proteção e Defesa do Consumidor, sendo indisponível e imperativa a sua aplicação. 2) Proteção contratual do consumidor - O intérprete e aplicador do Direito do Consumidor tem o dever de zelar pela satisfação das legítimas expectativas dos parceiros contratuais, permitindo ao contrato cumprir a sua função social, eliminando os eventuais excessos - decorrentes do abuso da posição de vantagem (match position) - praticados pelas incorporadoras. 3) Práticas abusivas - HERMAN BENJAMIN conceitua "práticas abusivas", em sentido amplo, como sendo aquelas em "desconformidade com os padrões mercadológicos de boa conduta, em relação ao consumidor", definindo-as como "as condições irregulares de negociação nas relações de consumo", condições essas "que ferem os alicerces da ordem jurídica, seja pelo prisma da boa-fé, seja pela ótica da ordem pública e dos bons costumes". 3.1) Cláusula de tolerância (atraso de 180 dias na entrega da unidade imobiliária) - Considera-se válida a cláusula que prevê a tolerância de 180 dias do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o Aviso nº 85/2012, deste Egrégio Tribunal de Justiça. 3.2.) Responsabilidade civil - O descumprimento da obrigação de entrega da unidade imobiliária no prazo convencionado, vencido o prazo de tolerância, implica na responsabilidade objetiva do incorporador à efetiva reparação dos danos materiais e morais (art. 6º, VI, CDC) ao adquirente. A verba indenizatória correspondente deverá abranger os danos emergentes (perdas materiais efetivas) e os lucros cessantes.3.2.1)Compulsando os autos, verifica-se que a entrega do imóvel estava prevista para março de 2015 (cláusula oito, do Quadro Resumo, a fls. 40). Com a tolerância de 180 dias (Cláusula 7ª, do contrato, a fls. 46), a previsão de entrega seria setembro/2015 (contrato de fls. 38/61). O "Habite-se" foi outorgado em 16/04/2015 (fls. 250/252) e o imóvel disponibilizado em abril de 2015, como informado pelo Autor em sua petição inicial, ou seja, dentro do prazo previsto. Outrossim, o termo de recebimento das chaves, apresentado pelos Réus a fls. 153, comprova que a vistoria de aprovação pelo autor das condições do imóvel ocorreu em 28/02/2015. De qualquer sorte, incumbia ao autor a demonstração de que a unidade imobiliária não possuía condições de habitabilidade quando do término do prazo para entrega, não tendo a parte autora produzido qualquer prova apta a demonstrar o real estado do imóvel por ocasião da vistoria realizada. Assim, não evidenciada a falha na prestação do serviço e não caracterizada a mora da ré, bem como inexistindo demonstração de atraso na entrega do imóvel, não é cabível a multa contratual, nem exsurge o dever de indenizar.3.2.2) Comissão de corretagem, taxa de assessoria de financiamento e custas para elaboração de contrato - A transferência pela incorporadora do pagamento da comissão de corretagem ao adquirente não se revelaria abusiva, desde que comprovada a satisfação dos seguintes pressupostos de validade da estipulação: a) ciência prévia e clareza em tal estipulação; b) pagamento efetuado em nome do vendedor e; c) dedução do valor da comissão de corretagem do preço da unidade imobiliária contratada. No caso concreto, conforme se depreende do Quadro Resumo, do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, em sua cláusula 3, as despesas de corretagem não integram o valor do imóvel. Entretanto, conforme documento de Termo de Ciência e Concordância, apresentado pelo Réu, a fls.246, verifica-se que o Autor foi previamente informado quanto ao preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão. No que se refere ao pedido de condenação à devolução da taxa de assessoria de financiamento, no valor de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta reais), entendeu o e. STJ que "é abusiva a cobrança da taxa de serviço de assessoria técnico-imobiliária (SATI) na hipótese de alienação de unidades autônomas em regime de incorporação imobiliária. Isso porque essa atividade de assessoria prestada ao consumidor por técnicos vinculados à incorporadora constitui mera prestação de um serviço inerente à celebração do próprio contrato, inclusive no que se refere ao dever de informação, não sendo, portanto, um serviço autônomo oferecido ao adquirente do imóvel". No tocante a cobrança de custas para elaboração de contrato, no valor de R\$ 1.450,00 (um mil, quatrocentos e cinquenta reais), a hipótese é absolutamente a mesma que a cobrança da SATI: onerar o consumidor com um preço à parte, em contrapartida de uma obrigação natural da atividade principal desenvolvida pelo fornecedor - o que não se confunde, portanto, com um serviço anexo livremente contratado.3.2.3) Taxa de evolução da obra - A cobrança da "taxa de obra" ou "taxa de evolução da obra" consiste em uma taxa comum em financiamentos adquiridos perante a Caixa Econômica Federal, cujo objeto são imóveis ainda em fase de construção, a qual só começa a ser cobrada após a assinatura do contrato de financiamento com a Caixa Econômica Federal. Nesse particular, ressaltando o entendimento deste Relator, esta e. 25ª Câmara Cível firmou o entendimento no sentido da abusividade da cobrança da chamada "taxa de evolução de obra" ou "taxa de