

**038. APELAÇÃO 0012099-03.2015.8.19.0024** Assunto: Antecipação de Tutela / Tutela Específica / Processo e Procedimento / DIREITO PROCESSUAL CIVIL E DO TRABALHO Origem: ITAGUAI 2 VARA CIVEL Ação: 0012099-03.2015.8.19.0024 Protocolo: 3204/2017.00470438 - APELANTE: BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. ADVOGADO: FELIPE GAZOLA VIEIRA MARQUES OAB/RJ-183218 APELADO: ISABEL TAVARES CAMARA ADVOGADO: AIDA TAVARES CAMARA OAB/RJ-183678 **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA PARTE RÉ, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO OU, SUBSIDIARIAMENTE, À ALTERAÇÃO DO MARCO FINAL PARA A INCIDÊNCIA DA MULTA COMPENSATÓRIA, BEM COMO O AFASTAMENTO DA CONDENAÇÃO ARBITRADA SOB O TÍTULO DE DANOS MORAIS.1) No caso concreto, as partes firmaram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, consistente no apartamento nº 101, bloco 7, localizado na Avenida B, lote 1, loteamento "Sahy Residencial Resort", no qual consta, em quadro resumo, item XVII à fl.17, que o prazo previsto para a conclusão da obra seria o mês de fevereiro de 2013 e ainda, prevê a tolerância de 180 dias para a conclusão das obras (cláusula 7.3.1.1).2) Cláusula de tolerância (atraso de 180 dias na entrega da unidade imobiliária) - Validade da cláusula que prevê a tolerância do prazo de entrega do imóvel, em conformidade com o enunciado nº 01, do Aviso Conjunto nº 16, de 01/10/2015 deste Egrégio Tribunal de Justiça.3) No caso concreto, considerando o prazo inicialmente previsto (fevereiro de 2013), bem assim, o prazo de tolerância de 180 dias, a obra deveria estar concluída até o último dia do mês de agosto de 2013. 3.1) Ocorre que, nada obstante a averbação do "habite-se" ter ocorrido em 23/12/2013, conforme certidão de fl.46, a entrega das chaves somente ocorreria em 08.01.2016, consoante termo de recebimento à fls.75/76.4) 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. 5) Da cláusula penal - O contrato celebrado entre as partes prevê expressamente, em sua cláusula 7.3.1.2, no caso de extrapolação do prazo de tolerância, a imposição de multa compensatória a ser paga pela vendedora ao comprador, no valor correspondente a 0,5% (meio por cento) do preço da unidade imobiliária não entregue, devidamente atualizado, por mês de atraso, desde que o adquirente esteja adimplente com todas as obrigações assumidas no contrato.6) Com efeito, a mora está circunscrita ao período compreendido entre o prazo final da prorrogação e 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 e somente a partir deste momento poderá realizar o financiamento.7) In casu, a despeito de o "habite-se" ter sido averbado em 23/12/2013, verifica-se que o construtor não logrou êxito em comprovar que a demora de aproximadamente 2(dois) anos para a entrega das chaves decorreu de culpa exclusiva do comprador, até porque, o imóvel foi quitado antecipadamente em 30.07.2013, conforme demonstra extrato à fl.44.Com efeito, depreende-se dos autos que a parte Ré em sua peça contestatória, limita-se a justificar o atraso da entrega das unidades imobiliárias em função de circunstâncias enfrentadas pela construtora no período de obras e especialmente à falta mão de obra especializada e de material de construção no mercado imobiliário. Destarte, o período de mora a ser considerado para fins indenizatórios deverá ter como termo inicial a data de 01.09.2013 (prazo final da prorrogação) e, como termo final o dia 08.01.2016 ( data da efetiva entrega das chaves).8) 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. 8.1) No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados ao Autor ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o prazo de aproximadamente 2(dois) anos para efetiva entrega das chaves, a toda evidencia, é capaz de gerar angústias, apreensões e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade do adquirente. 8.2) Verba compensatória arbitrada (R\$ 17.000,00) que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.9) Da possibilidade de cumulação da cláusula penal com indenização por dano moral - Em se tratando de atraso na entrega do imóvel, é possível a cumulação da cláusula penal com indenização por dano moral, porquanto possuem naturezas jurídicas distintas. Isso porque a primeira tem como finalidade punir o vendedor pelo inadimplemento contratual, enquanto a segunda é devida em razão dos danos extrapatrimoniais suportados pela parte Autora. Incidência do verbete sumular nº 333, deste Tribunal de Justiça. Precedentes Jurisprudenciais.10) Honorários Sucumbenciais - Majoração dos honorários que se impõe em favor do recorrido, para 12 % do valor atualizado da condenação, nos termos do artigo 85 § 11, Código de Processo Civil.11) Recurso a que se nega provimento Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

**039. APELAÇÃO 0013244-73.2014.8.19.0204** Assunto: Indenização Por Dano Moral - Outras / Indenização por Dano Moral / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: BANGU REGIONAL 3 VARA CIVEL Ação: 0013244-73.2014.8.19.0204 Protocolo: 3204/2017.00504270 - APELANTE: VISION MED ASSISTÊNCIA MÉDICA LTDA ADVOGADO: MARTA MARTINS FADEL LOBÃO OAB/RJ-089940 APELANTE: TEREZA GIL ALVAREZ (RECURSO ADESIVO) APELANTE: JACQUELINE GIL ARAGONES (RECURSO ADESIVO) APELANTE: LILIANA GIL ARAGONES (RECURSO ADESIVO) APELANTE: BRUNO TADEU ARAGONES VIVIANI (RECURSO ADESIVO) ADVOGADO: PAULA PINHEIRO LOPES OAB/RJ-138911 APELADO: OS MESMOS **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OBSCURIDADE, OMISSÃO E/OU CONTRADIÇÃO. NÃO CONFIGURAÇÃO. 1) Os embargos de declaração são instrumento de integração do julgado, quer pela pouca inteligência de seu texto, quer pela contradição em seus fundamentos, quer, ainda, por omissão em ponto fundamental. Para admissão e provimento dos embargos de declaração é indispensável que a peça processual apresente os requisitos legalmente exigidos para a sua oposição, o que não ocorre no presente feito. 2) Não se prestam os embargos de declaração à rediscussão de matéria já apreciada e julgada, sendo certo que o julgador não está obrigado a dissertar sobre todos os dispositivos legais invocados pelas partes. 3) Só se cogitaria de omissão quando a matéria posta nos limites da divergência não tivesse sido decidida. 4) A contradição que enseja a oposição de embargos de declaração é aquela interna ao pronunciamento embargado, verificada entre a fundamentação da decisão e a sua conclusão. 5) A obscuridade que ensejaria a oposição de embargos de declaração decorreria da ausência de clareza ou pouca inteligência do texto que, ao revés, é bastante elucidativo e está devidamente fundamentado. 6) RECURSO CONHECIDO E REJEITADO. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento aos Embargos de Declaração, nos termos do voto do Relator.

**040. AGRAVO DE INSTRUMENTO - CÍVEL 0017226-23.2017.8.19.0000** Assunto: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: BARRA DA TIJUCA REGIONAL 3 VARA CIVEL Ação: 0010641-41.2016.8.19.0209 Protocolo: 3204/2017.00166035 - AGTE: WILKER REBELO RODRIGUES ADVOGADO: RODOLFO PAES DE ANDRADE BORZONE OAB/RJ-139963 ADVOGADO: PEDRO LEMOS LEITE VILLASBÔAS OAB/RJ-150805 ADVOGADO: ÉRIKA DE ARAUJO REGO OAB/RJ-198515 AGDO: SIGMA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS AGDO: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. DIREITO IMOBILIÁRIO. PRETENSÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL, CUMULADA COM DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULA CONTRATUAL. INDEFERIMENTO DA TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO.1) O exame