

INTERPOSTA PELO AUTOR, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO. SEGURO DE GARANTIA ESTENDIDA QUE SE CONSTITUIU EM DOCUMENTO AUTÔNOMO, FISICAMENTE APARTADO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COM INFORMAÇÕES EXPRESSAS QUANTO AO VALOR E FORMA DE PAGAMENTO. ÔNUS DE PROVAR EVENTUAL VÍCIO DE CONSENTIMENTO É DE QUEM O ALEGA. AS REGRAS E PRESUNÇÕES QUE MILITAM EM BENEFÍCIO DO CONSUMIDOR NÃO O EXIMEM DE FAZER PROVA DO FATO CONSTITUTIVO DE SEU DIREITO. RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS, COM BASE NO ARTIGO 85, §11, DO CPC. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

028. APELAÇÃO 0001567-75.2017.8.19.0031 Assunto: Rescisão do contrato e devolução do dinheiro / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: MARICA 2 VARA Ação: 0001567-75.2017.8.19.0031 Protocolo: 3204/2017.00653781 - APELANTE: RODRIGO GOUVEA DOS SANTOS ADVOGADO: HIRNEI DE SOUZA SANTOS MENDES OAB/RJ-139310 APELANTE: EBENACEAE SP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA APELANTE: SCOPEL SP 44 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ADVOGADO: DR(a). ADRIANO GALHERA OAB/SP-173579 ADVOGADO: ÉDER GONÇALVES PEREIRA OAB/SP-257346 APELADO: OS MESMOS Relator: **DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. PRETENSÃO DE RESCISÃO DE NEGÓCIO JURÍDICO CUMULADO COM RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. INADIMPLÊNCIA DO VENDEDOR. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. RECURSO INTERPOSTO POR AMBAS AS PARTES. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO AUTOR, VISANDO À CONDENAÇÃO DAS RÉS NA RESTITUIÇÃO DO VALOR PAGO A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, BEM ASSIM PARA QUE SEJA MAJORADA O VALOR DA VERBA COMPENSATÓRIA DOS DANOS MORAIS EM VALOR NÃO INFERIOR A R\$ 20.000,00. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELOS RÉUS, 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". 4) Inadimplemento contratual evidenciado. Rescisão corretamente decretada na sentença. 4.1) Compulsando os autos, verifica-se que a entrega do imóvel estava prevista para 31/05/2014, conforme cláusula XIV, do contrato particular de compra e venda de imóvel, com pacto de alienação fiduciária em garantia de pagamento e outras avenças (fls. 18/44). Verifica-se a inexistência de cláusula contratual que permita a prorrogação do prazo. Sendo certo, que a cláusula que permite a prorrogação do prazo por mais 180 dias é lícita (Aviso TJ nº 85/2012), desde que respeitado o dever de informar e os demais princípios da legislação consumerista, o que não ocorreu no caso em tela. 4.2) Nos termos do art. 113 do Código Civil, a boa-fé deve ser elemento balizador da interpretação do contrato, pelo que tanto as partes, como qualquer pessoa que tenha contato com uma relação contratual, deve apreender tal situação a partir de um dever de boa-fé. Desta forma, o prazo para entrega do empreendimento, registrado no pacto celebrado entre as partes, deve ser considerado, em detrimento de qualquer outro. Além disso, o prazo de 4 anos estabelecido na lei municipal invocada pelo apelante, como o texto diz, é o prazo máximo, que não se presta a estabelecer, termo a quo para contagem da mora da construtora. Desta forma, tem-se que o período incontestado de atraso ocorreu de 31/05/2014 a 15/12/2014 (7 meses). No presente caso, quando do ajuizamento da ação, em 06/02/2017, já se encontrava a parte Ré em mora (de quase três anos) na entrega da obra, o que, diante da ausência do interesse do credor na manutenção do vínculo, configura hipótese de inadimplemento.4.3) O art. 475 do Código Civil prevê que, em caso de inadimplemento, é facultado ao credor a resolução do contrato e o pagamento por perdas e danos, sendo inequívoco que houve mora no caso e plenamente justificável o receio do autor de que não haverá o cumprimento do contrato ante o grande atraso na condução das obras. Dessa forma, tem-se como plenamente justificada a rescisão contratual pleiteada, impondo-se a restituição integral dos valores pagos. No mesmo sentido, incide à Sumula 543 do STJ. 5) Perdas e danos - Desta feita, concluindo que a rescisão contratual ocorreu em razão da mora exclusiva da parte ré/apelante, que não cumpriu com os prazos ajustados, entendo que a sentença encontra-se correta ao determinar a restituição integral dos valores pagos pelo autor, não havendo o que se falar em percentual de retenção pela parte ré, mesmo havendo previsão contratual em sentido diverso, conforme entendimento pacífico desta Corte de Justiça.5.1) Comissão de corretagem -Com relação à prescrição do pedido de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem o Superior Tribunal de Justiça já consolidou o entendimento em sede de julgamento de Recurso Repetitivo (Tema 938), definindo que a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou congêneres deve observar o prazo de três anos, nos termos do disposto no artigo 206, §3º, IV do CC. No caso em exame, o contrato foi firmado em 12/11/2012(fls.22), o pagamento foi realizado em 21/11/2012, tendo sido a ação ajuizada em 06/02/2017, quando já decorrido o prazo prescricional.5.2) Danos morais - O simples inadimplemento contratual, por si só, não gera dano moral. Este somente se configurará em razão de fatos especiais, devidamente comprovados (artigo 333, I, do CPC), idôneos, por si (in re ipsa), ao atingimento da esfera íntima do adquirente, impingindo-lhe transtornos e aborrecimentos que transbordam dos meramente cotidianos. No caso concreto, bem reconheceu o r. juízo a quo a configuração dos mesmos. Penso que, no particular, houve-se com inegável acerto a MM. Juíza de Direito Leticia d'Aiuto de Moraes Ferreira Micheli, que, arbitrando a verba compensatória com moderação e prudência (R\$ 6.500,00), em conformidade com o princípio da proporcionalidade, bem observou as peculiaridades do caso concreto e o caráter punitivo-pedagógico de que deve se revestir a mesma, garantindo-se, destarte, a correta e destemida aplicação do princípio da efetividade, à luz da teoria do desestímulo.5.3) Por fim, os juros de mora deverão ser contados a partir da citação, por se tratar de responsabilidade civil decorrente de relação contratual (artigo 405, do Código Civil.) e correção monetária a partir de cada desembolso.5.4) Quanto a correção monetária do quantum indenizatório, o termo a quo é a data da prolação da decisão que fixou o montante a ser indenizado, quando se tem definido o montante indenizatório, quando este passa a ser efetivamente devido, ou seja, a partir da sentença ou acórdão que condena, a teor do disposto nos enunciados 362 do STJ e 97 da Sumula do TJ.6) Finalmente, quanto aos honorários recursais, no presente caso, considerando que ambos os recursos não foram providos, não há se falar em fixação de honorários recursais ou majoração dos fixados na sentença.7) Recursos conhecidos e não providos. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento aos recursos, nos termos do voto do Relator.

029. APELAÇÃO 0002166-77.2015.8.19.0065 Assunto: Fabricante E/ou Produtor E/ou Construtor E/ou Importador / Contratos de Consumo / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: VASSOURAS 2 VARA Ação: 0002166-77.2015.8.19.0065 Protocolo: 3204/2017.00530799 - APELANTE: MUTUM II SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA APELANTE: MUDAR INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS S A ADVOGADO: LETÍCIA BASTOS DE ANDRADE OAB/RJ-188560 ADVOGADO: CATIA ZILLO MARTINI OAB/SP-172402 APELADO: ALICE FERREIRA SARAIVA APELADO: DANILO MIRANDA RIBEIRO DE ALMEIDA ADVOGADO: MARCIANO FERREIRA