

INSTALAÇÃO DE HIDRÔMETRO NA UNIDADE DE CONSUMO DO AUTOR. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELO AUTOR, VISANDO À REFORMA INTEGRAL DO JULGADO.1. Fato constitutivo alegado não comprovado. Incidência do Verbete Sumular nº 330 deste e. Tribunal de Justiça.2. Concessionária Ré que cumpriu o disposto na Lei Municipal nº 6.422/07, que determina que as concessionárias de serviços públicos e demais prestadores de serviços requeiram junto à municipalidade, autorização prévia para novas ligações nos imóveis situados no território do Município de Petrópolis.3. Secretaria de Proteção e Defesa Civil do Município de Petrópolis que emitiu o Relatório de Ocorrências nº 28309, no sentido de que não se recomendar a instalação do pretendido hidrômetro. Imóvel construído em área de risco.4. Majoração dos honorários advocatícios, com base no artigo 85, §11, do CPC.RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. Conclusões: Por unanimidade de votos, negou-se provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

**037. APELAÇÃO 0011086-33.2014.8.19.0208** Assunto: Cobrança de Quantia Indevida / Responsabilidade do Fornecedor / DIREITO DO CONSUMIDOR Origem: MEIER REGIONAL 2 VARA CIVEL Ação: 0011086-33.2014.8.19.0208 Protocolo: 3204/2017.00356414 - APELANTE: ROSE ALEXANDRINA DOS SANTOS LOPES ADVOGADO: PAULA DE MELLO CARNEIRO OAB/RJ-162790 ADVOGADO: GUILHERME GALVÃO DE MATTOS SOUZA OAB/RJ-177593 APELANTE: CYRELA PARANÁ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ADVOGADO: EDUARDO OLIVEIRA MACHADO DE SOUZA ABRAHÃO OAB/RJ-167462 ADVOGADO: RODRIGO DE AZEREDO FERREIRA PAGETTI OAB/RJ-094920 ADVOGADO: RENATO MILAGRES NEVES DE SOUZA CORRÊA OAB/RJ-137461 APELADO: OS MESMOS **Relator: DES. WERSON FRANCO PEREIRA RÊGO** Ementa: DIREITO DO CONSUMIDOR. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA DE DANOS MATERIAIS E MORAIS. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS. IRRESIGNAÇÃO DE AMBAS AS PARTES. APELAÇÃO CÍVEL INTERPOSTA PELA RÉ, ARGUINDO PRELIMINARMENTE, SUA ILEGITIMIDADE PASSIVA QUANTO AO PEDIDO DE RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS A TÍTULO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM E SATI E A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO DO VALOR REFERENTE À COMISSÃO DE CORRETAGEM. NO MÉRITO, PRETENDE O AFASTAMENTO DAS CONDENAÇÕES IMPOSTAS. APELAÇÃO CÍVEL DA AUTORA, PUGNANDO PELA DEVOLUÇÃO EM DOBRO DOS VALORES PAGOS INDEVIDAMENTE, BEM COMO A MAJORAÇÃO DA VERBA COMPENSATÓRIA DE DANOS MORAIS E O AFASTAMENTO DA COMPENSAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. 1) Preliminar de ilegitimidade passiva. O e. Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp 1.599.511/SP, submetido à disciplina dos recursos repetitivos, assentou o entendimento quanto à validade da cláusula contratual que prevê a cobrança da comissão de corretagem, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem. 1.1) Não há no contrato pactuado entre as partes qualquer cláusula que transfira ao promitente comprador a obrigação pelo pagamento da comissão de corretagem. 1.2) Considerando que a Autora não formulou qualquer pedido no sentido de devolução de valor cobrado a título de SATI, resta prejudicado exame da preliminar de ilegitimidade passiva suscitada pela para Ré em sede recursal.2) Preliminar de prescrição. A Corte Superior, no julgamento do REsp 1.551.956/SP, também submetido à disciplina dos recursos repetitivos, firmou o entendimento de que a pretensão de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem prescreve em 3 anos, nos termos do artigo 206, § 3º, IV, do Código Civil. 2.1) In casu, a Autora efetuou o pagamento da comissão de corretagem em 26/08/2009 e a presente demanda foi ajuizada em 09/04/2014, portanto, quando já se encontrava prescrita a pretensão.3) No caso concreto, o contrato de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes estabelecia que a data prevista para a conclusão da obra seria o último dia do mês de março de 2010, prevendo, ainda, um prazo de tolerância de 180 dias, o que nos remete ao dia 27/09/2010. 3.1) O referido contrato dispõe, ainda, que fica expressamente convencionado que a unidade será considerada pronta e acabada para todos os efeitos legais, desde que seja expedido o "Habite-se", bem como que a unidade autônoma será entregue pela outorgante ao outorgado, desde que este esteja em dia com todas as suas obrigações e pagamento até 60 dias após a expedição do "Habite-se". 3.2) O "Habite-se" foi expedido em 06/01/2011, sendo certo que a Autora afirma que a sua unidade imobiliária somente lhe fora entregue em 29/04/2011, o que não restou impugnado pela parte Ré, não tendo a mesma comprovado que as chaves não tenham sido entregues à Autora em razão da mesma se encontrar em mora com suas obrigações.4) Com efeito, é válida a 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. 5) Como bem destacou o d. magistrado sentenciante, "eventuais dificuldades e percalços enfrentados pela construtora na conclusão das obras não são capazes de excluir sua responsabilidade, pois devem ser tidas como fortuito interno, verdadeiro risco do negócio." 5.1) Destarte, a mora da incorporadora deve ser considerada a partir do término do prazo de tolerância (27/09/2010) e a data em que efetivamente foram entregues as chaves à Autora (29/04/2011). Um mora de sete meses, portanto. 5.2) O descumprimento da obrigação de entrega da unidade imobiliária no prazo convencionado, vencido o prazo de tolerância, implica na responsabilidade objetiva do incorporador ao pagamento de indenização ao adquirente.6) Dos danos materiais. 6.1) Quanto aos lucros cessantes, de acordo com a nova orientação do e. Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, os mesmos são devidos, por haver presunção de prejuízo do promitente-comprador. O respectivo valor deve ser apurado em sede de liquidação de sentença, devendo ser acrescido de juros desde a citação e a correção monetária a contar do vencimento de cada aluguel mensal que deixou de ser auferido. 6.2) Em relação à taxa de decoração/mobiliário, a parte Ré sustenta que o respectivo valor foi devidamente cobrado da parte Autora, com base num apartamento de dois quartos, e não num de três. 6.2.1) Nada obstante isso, verifica-se do documento de fls. 57 que o campo referente à Taxa de Decoração faz referência expressa à unidade cobertura 3 quartos, atribuindo o valor de R\$ 10.109,97, pagável em prestações mensais de R\$ 1.123,33. 6.2.2) Devida, pois, à Autora a restituição da quantia paga a maior, que deverá se dar de forma simples, ante a ausência de má-fé, devendo a correção monetária ser computada a contar do efetivo desembolso.7) Do dano moral. 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. 7.1) No caso concreto, na visão deste Relator, os transtornos causados a Autora ultrapassam os limites do mero aborrecimento, eis que o tempo de mora da Ré, a toda evidencia, é capaz de gerar angústia, apreensão, frustração e incertezas desnecessárias na esfera subjetiva da personalidade do adquirente. 7.2) Verba compensatória arbitrada (R\$ 5.000,00) que atende aos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.8) Quanto aos honorários sucumbenciais, diante da vedação expressa contida no artigo 85, § 14, impõe-se o afastamento da compensação determinada pelo d. magistrado sentenciante, devendo cada parte responder pelo pagamento dos honorários da parte contrária, ora fixados em R\$ 1.500,00, observada a gratuidade de justiça deferida à Autora.9) Reforma que se impõe à r. sentença para: (i) reconhecer a prescrição da pretensão de reembolso do valor pago a título de comissão de corretagem; (ii) determinar que o valor dos lucros cessantes seja apurado em liquidação de sentença; (iii) fixar o termo inicial da correção monetária incidente sobre o valor pago a maior a título de taxa de mobiliário a data do respectivo desembolso e sobre os lucros cessantes e sobre os lucros cessantes a contar do vencimento de cada aluguel mensal que deixou de ser auferido; (iv) afastar a compensação dos honorários sucumbenciais.10) RECURSOS AOS QUAIS SE DÁ PARCIAL PROVIMENTO. Conclusões: Por unanimidade de votos, deu-se parcial provimento aos recursos, nos termos do voto do Relator.