



Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 245877-09.2014.8.09.0051 (201492458775)

COMARCA GOIÂNIA

AGRAVANTES INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA E OUTRO

AGRAVADOS VANDERLAN NUNES MARTINS E OUTRA

RELATORA Desembargadora **SANDRA REGINA TEODORO REIS**

RELATÓRIO E VOTO

INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA E INCORPORADORA BORGES LANDEIRO S.A. interpõem agravo regimental¹, irresignados com a decisão monocrática² que, com arrimo no artigo 557, *caput*, do CPC, negou seguimento à apelação cível e ao recurso adesivo opostos, mantendo a sentença recorrida em seus exatos termos.

Transcrevo a ementa:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. APLICAÇÃO DO CDC. CASO FORTUITO E

¹ Vide fls. 384/403.

² Vide fls. 354/382.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. DANO MORAL. MANUTENÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. RESTITUIÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.

1. Estando as partes litigantes vinculadas pela relação de direito material discutida, mostra-se satisfeito o requisito da legitimidade.

2. Nos termos dos artigos 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor, a relação entre a construtora ou incorporadora e o adquirente de unidade imobiliária é considerada relação de consumo.

3. Mostra-se patente a responsabilidade da construtora pela demora injustificada da entrega de imóvel e na obtenção no financiamento bancário, mormente quando os fatos alegados não justificam o atraso da entrega da obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior.

4. A fixação dos danos morais encontra-se atrelada ao prudente arbítrio do julgador, em função das circunstâncias e particularidades da ocorrência, não podendo ser fixado em valor elevado que importe em enriquecimento sem causa da parte ofendida, devendo ater-se aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, motivo

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

pelo qual impõe-se a manutenção do *quantum* fixado, na espécie em comento.

5. Sendo o valor relativo à comissão de corretagem pago a terceiro e não à construtora, não há como responsabilizar esta última à restituição de tal valor.

Seguimento negado à apelação cível e ao recurso adesivo, nos moldes do art. 557, *caput*, do CPC.

Em suas razões recursais³, as agravantes aduzem que não se aplica ao caso em estudo o Código de Defesa do Consumidor.

Salientam ser a incorporadora Borges Landeiro parte ilegítima no feito.

Defendem que não houve culpa das recorrentes no alegado atraso na conclusão da unidade habitacional adquirida pelos agravados, uma vez que existia cláusula contratual que prorrogava o prazo de entrega. Ademais, no decorrer das obras do empreendimento ocorreram fatos fortuitos ou de força maior, que excluem qualquer responsabilidade das recorrentes.

Ponderam que os supostos danos vivenciados pelos recorridos não foram suficientes para abalar a honra objetiva ou dignidade deles, sendo mero dissabores decorrentes de um

³ Vide fls. 384/403.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

inadimplemento contratual.

Por derradeiro, pugnam pela reconsideração da decisão agravada ou, alternativamente, pela apreciação do Agravo por essa Corte de Justiça, com seu provimento.

Preparo efetuado⁴.

É o relatório. **Passo ao Voto.**

Atendidos os pressupostos de admissibilidade, conheço do presente recurso.

Com respeito à insurgência aviada dispõe o artigo 364, do RITJGO e o art. 557, § 1º do CPC, **verbis**:

“Art. 364 - Caberá agravo regimental, no prazo de cinco dias, da decisão do Presidente ou relator, que causar prejuízo à parte.

Art. 557. O relator negará seguimento a recurso manifestamente inadmissível, improcedente, prejudicado ou em confronto com súmula ou com jurisprudência dominante do respectivo tribunal, do Supremo Tribunal Federal, ou de Tribunal Superior.

⁴ Vide fl. 428.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

§ 1º Da decisão caberá agravo, no prazo de cinco dias, ao órgão competente para o julgamento do recurso, e, se não houver retratação, o relator apresentará o processo em mesa, proferindo voto; provido o agravo, o recurso terá seguimento.”

Com efeito, a providência assinalada no citado preceptivo legal tem por escopo desobstruir as pautas dos tribunais, bem como garantir efetividade aos princípios da celeridade e da economia processual.

Registro ser perfeitamente admissível, como ocorreu no presente caso, o julgamento monocrático do apelo interposto, nos termos do artigo 557 do CPC, conquanto se trata de matéria com entendimento pacificado pela jurisprudência publicada pelo Superior Tribunal de Justiça e por este Sodalício.

Demais disso, o Supremo Tribunal Federal, Superior Tribunal de Justiça e esta egrégia Corte têm decidido, reiteradamente, pela inexistência de afronta ao princípio do contraditório, ampla defesa ou duplo grau de jurisdição por mera aplicação do art. 557 do Código de Processo Civil, uma vez que a própria lei possibilita, no § 1º do art. 557, com a previsão de interposição de agravo interno/regimental, a reapreciação do *decisum*, como ora se procede, pelo Colegiado, o que põe em relevo sua constitucionalidade.

Neste sentido são os julgados: STF, Pleno, Ag RgMI 595-4- MA, rel. Min. Carlos Velloso, DJU 23/04/1999, p. 15; STF, 2ª T., Agravo Regimental na Apelação Cível Nº 245877-09.2014.8.09.0051 (201492458775) (08)

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

Ag RgRE293970-6-DF, rel. Min. Carlos Velloso, DJU 30/08/2002; STF, Ag RgADIn 531-DF, rel. Min. Celso de Mello, além de precedentes do STJ.

Nesse compasso, pertinente à matéria em deslinde, tenho por conveniente transcrever parte das razões firmadas na decisão monocrática ora combatida, submetendo-a apreciação deste Ilustre Órgão Colegiado:

“Consoante relatado, cuida-se de recursos de *Apelação Cível* e *Adesivo* interpostos contra sentença⁵ proferida pelo MM. Juiz de Direito da 16^a Vara Cível da Comarca de Goiânia, Dr. LEONARDO APRÍGIO CHAVES, nos autos da *ação de obrigação de fazer c/c reparação por danos morais* ajuizada por VANDERLAN NUNES MARTINS e MARIA DE SOUZA MARTINS em desfavor da INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA e INCORPORADORA BORGES LANDERO S/A.

Preliminarmente, as apelantes arguíram a carência de ação em relação a Incorporadora Borges Landeiro, por ser ilegítima para figurar no polo passivo. Razão não lhes assistem, explico.

Não se pode olvidar que a apuração da legitimidade ativa ou passiva para um dado

⁵ Vide fls. 238/262.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

processo se faz através da verificação da relação de direito material em discussão. Deve-se apurar se as partes litigantes estão vinculadas pela relação de direito material discutida e, acaso estejam, o requisito da legitimidade estará satisfeito.

Ensina sobre o tema Humberto Theodoro Júnior:

"Destarte, legitimados ao processo são os sujeitos da lide, isto é, os titulares dos interesses em conflito. A legitimação ativa caberá ao titular do interesse afirmado na pretensão, e a passiva ao titular do interesse que se opõe ou resiste à pretensão." (Curso de Direito Processual Civil, 41^a Ed., Vol. I, p. 57)".

No caso em estudo, conforme a argumentação despendida pelo sentenciante, pode-se extrair da análise dos elementos probatórios coligados aos autos, tais como, os fatos narrados na exordial⁶ e documentos trazidos pelas partes⁷, especialmente, o termo de conclusão de obra⁸, que a Incorporadora Borges Landeiro participou da cadeia de fornecimento dos produtos e

6 Vide fls. 02/23.

7 Vide fls. 43 a 57, 66, 68/78, 98/104, 106/108.

8 Vide fl. 193.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

serviços de incorporação contratados pelos autores, caracterizando sua total legitimidade passiva *ad causam*.

Nesse sentido, este egrégio Tribunal de Justiça já se manifestou em caso análogo:

“AGRAVO INTERNO. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES PAGOS C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. APLICABILIDADE DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR NOS CONTRATOS DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. EMPRESA INTEGRANTE DE GRUPO ECONÔMICO. TEORIA DA APARÊNCIA. DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. APLICAÇÃO DO DISPOSTO NO ARTIGO 476 DO CÓDIGO CIVIL. CULPA RECÍPROCA. CORREÇÃO MONETÁRIA. JUROS MORATÓRIOS. AUSÊNCIA FATO NOVO. REDISCUSSÃO. (...) **II - O contrato em litígio foi firmado entre o autor e a Incorporação Tropicale LTDA, caracterizando sua total legitimidade passiva *ad causam*. De outro lado, o alvará de construção - Habitação Coletiva, expedido pela Prefeitura de Goiânia, foi emitido em nome da Incorporadora Borges Landeiro S/A, o que confirma que as empresas recorrentes fazem parte do mesmo grupo econômico e autoriza, assim, a**

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

aplicação da Teoria da Aparência, bem como, a declaração de legitimidade passiva da Incorporadora Borges Landeiro S/A. AGRAVO INTERNO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJGO, 2ªCC, AC 223217-55.2013.8.09.0051, Rel. DES. AMARAL WILSON DE OLIVEIRA, DJe 1718 de 30/01/2015)”.

Afastada a preliminar, passo ao estudo do mérito.

Impende destacar que a lide configura típica relação consumerista, na medida em que as demandadas, ora apelantes, são pessoas jurídicas que comercializam, no mercado de consumo, bem imóvel adquirido pelos demandantes/apelados como finais destinatários, emoldurando-se linearmente na definição inserta nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor, vejamos:

Art. 2º Consumidor é toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final.

Parágrafo único. Equipara-se a consumidor a coletividade de pessoas, ainda que indetermináveis, que haja intervindo nas relações de consumo.

Art. 3º Fornecedor é toda pessoa física ou

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

jurídica, pública ou privada, nacional ou estrangeira, bem como os entes despersonalizados, que desenvolvem atividade de produção, montagem, criação, construção, transformação, importação, exportação, distribuição ou comercialização de produtos ou prestação de serviços.

§ 2º Serviço é qualquer atividade fornecida no mercado de consumo, mediante remuneração, inclusive as de natureza bancária, financeira, de crédito e securitária, salvo as decorrentes das relações de caráter trabalhista.

Corroborando esse entendimento o excerto jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, *verbis*:

“(...) Além da legislação específica para o parcelamento do solo urbano, também se aplica o Código de Defesa do Consumidor a contrato de compra e venda ou promessa de compra e venda de imóveis celebrado por entidade que se dedica à comercialização de terrenos, uma vez que os princípios do CDC regem a relação de consumo, - que está presente na hipótese, - independentemente da especificidade do negócio...” (REsp 299445/PR, 4ª Turma, **Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar**, julgado em 17.05.2001, DJ

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

20.08.2001 p. 477).

Neste diapasão, a jurisprudência deste sodalício:

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RESIDENCIAL EM CONSTRUÇÃO. REVELIA. IMPOSSIBILIDADE DE ARGUIÇÃO DE QUESTÕES FÁTICAS EM SEDE APELATÓRIA. ILEGITIMIDADE PASSIVA. INOCORRÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. INCIDÊNCIA DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DE TODAS AS EMPRESAS DA CADEIA DE FORNECIMENTO. PRELIMINAR REJEITADA. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE IMOBILIÁRIA. INADIMPLENTO CULPOSO DA CONSTRUTORA. CARACTERIZAÇÃO. LUCROS CESSANTES. ALUGUÉL INDENIZÁVEL. MULTA MORATÓRIA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO CONTRATUAL. REVERSÃO. INVIABILIDADE. DANO MORAL. CONFIGURAÇÃO. SENTENÇA REFORMADA. (...) 2. **É de consumo a relação jurídica estabelecida por promessa de compra e venda entre a empresa incorporadora do empreendimento e o futuro proprietário do imóvel, pois se amolda aos requisitos qualificadores expostos nos arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor.** (TJGO, 4ª CC, AC 9382-

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

81.2013.8.09.0051, **Rel. DR. MARCUS DA COSTA FERREIRA**, DJe 1634 de 23/09/2014).

Agravo Regimental em Apelação Cível e Recurso Adesivo. Ação de restituição de importâncias pagas. Contrato de compra e venda de imóvel. **I - Aplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor. É aplicável a Lei n. 8.078/90, frente à relação consumerista estabelecida entre a compra e venda de imóvel, nos termos de seu art. 3º, § 1º. (...)** (TJGO, 2ªCC, AC 89570-66.2010.8.09.0051, **Rel. DR. JOSÉ CARLOS DE OLIVEIRA**, DJe 1595 de 30/07/2014).

Diante dos entendimentos jurisprudenciais acima descritos, conclui-se pela aplicação da legislação consumerista ao caso *sub judice* referente a contrato de compra e venda de bem imóvel cujas vendedoras são pessoas jurídicas constituídas para o exercício de compra, venda e incorporação de bens imobiliários, configurando, indubitavelmente, uma relação jurídica estabelecida entre consumidor e fornecedor, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

No que concerne a alegativa de que inexistente atraso na entrega do imóvel, em que pese a literalidade da restrição ajustada, "as

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

cláusulas contratuais serão interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor”, consoante previsto no artigo 47 do Código de Defesa do Consumidor.

Ainda na norma consumerista, temos o artigo 51, inciso IV e § 1º, que prescrevem, *verba legis*:

Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

[...]

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

[...]

§ 1º **Presume-se exagerada**, entre outros casos, **a vantagem que:**

I - **ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;**

II - **restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;**

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

partes e outras circunstâncias peculiares ao caso. (g.) [...]

Sobre a interpretação das cláusulas contratuais à luz do disposto no Código de Defesa do Consumidor, os seguintes julgados:

[...] DIREITO DO CONSUMIDOR. [...] INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR. [...] 6. **À luz do princípio da vulnerabilidade (art. 4º, I, do CDC), princípio norteador das relações de consumo, as cláusulas contratuais são interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor (art. 47 do CDC).** [...] (STJ, Terceira Turma, REsp nº 1344967/SP, **Rel. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva**, DJe 15/09/2014, g.).

[...] DIREITO DO CONSUMIDOR. [...] INTERPRETAÇÃO MAIS FAVORÁVEL AO CONSUMIDOR ADERENTE. [...] 5. **Cláusulas contratuais devem ser interpretadas de maneira mais favorável ao consumidor, mormente quando se trata de contrato de adesão.** Inteligência do art. 47 do CDC. [...] (STJ, Terceira Turma, REsp nº 1133338/SP, **Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino**, DJe 09/04/2013, g.)

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

[...] PLANO DE SAÚDE. COBERTURA. TRATAMENTO ESSENCIAL. RECUSA. [...] APLICAÇÃO DO CÓDIGO DO CONSUMIDOR. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS MAIS FAVORÁVEIS AO CONSUMIDOR. [...] 2. **O Tribunal a quo negou provimento ao apelo interposto pela ora agravante, sob o fundamento de que, nas relações de consumo, as cláusulas limitativas de direito serão sempre interpretadas a favor do consumidor, desse modo, ao assim decidir, adotou posicionamento consentâneo com a jurisprudência desta egrégia Corte, que se orienta no sentido de considerar que, em se tratando de contrato de adesão submetido às regras do CDC, a interpretação de suas cláusulas deve ser feita da maneira mais favorável ao consumidor, bem como devem ser consideradas abusivas as cláusulas que visam a restringir procedimentos médicos.** [...] (STJ, Quarta Turma, AgRg no AREsp nº 279.354/DF, **Rel. Ministro Raul Araújo**, DJe 02/12/2013).

In casu, a cláusula décima terceira⁹ mostra-se abusiva, porquanto transfere ao consumidor o risco intrínseco da atividade desenvolvida pela apelante no mercado de

⁹ Vide fl. 38.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

consumo, senão vejamos:

“CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - O imóvel objeto da presente transação tem um prazo de entrega previsto para 42 (quarenta e dois) meses contados da data de expedição do Alvará de Construção pela Prefeitura Municipal de Goiânia, admitida uma tolerância de 180 (cento e oitenta) dias úteis.

Parágrafo Único - O prazo de entrega acima previsto poderá ser prorrogado na hipótese de força maior, com a ocorrência de fatos que escapem do controle da PROMITENTE VENDEDORA”.

Acerca do tema, impende reproduzir, pelo primor de sua forma e objetividade, as salutares colocações do magistrado singular, ao ponderar com ingente acuidade¹⁰:

“Observo que os autores adquiriram o imóvel no mês de maio de 2011 (fls. 29/42), com a promessa de que a unidade imobiliária seria entregue 42 meses após a expedição do Alvará de Construção pela Prefeitura de Goiânia, conforme item X do instrumento

10 Vide fl. 246.

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

particular de compromisso de compra e venda (fl. 38).

Embora não tenha sido juntado o alvará de construção expedido pela Prefeitura, os autores afirmam que a previsão de entrega do apartamento era 10 de julho de 2012, o que não foi negado pelas requeridas em sua defesa.

Afirmam, ainda, que em maio de 2012, as requeridas enviaram um comunicado informando que a entrega seria prorrogada, pois utilizariam o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias (fl. 98). Assim, com a prorrogação, **o empreendimento deveria ser concluído até janeiro de 2013**, considerando que o prazo inicialmente previsto para entrega do apartamento era 10 de julho de 2012.

Destarte, mesmo o prazo de tolerância foi ultrapassado, tendo em vista que as próprias requeridas informaram na defesa que **o habite-se só foi expedido em 1º de outubro de 2013** (fl. 193)".

Outrossim, há que se salientar que nenhum caso fortuito ou força maior, de acordo com o Código Civil, foram comprovados, para que

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

a tolerância de cento e oitenta dias pactuada fosse prorrogada por tempo indeterminado.

A propósito, os seguintes julgados desta Egrégia Corte de Justiça:

AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. VALOR INDENIZATÓRIO. ADEQUAÇÃO. MULTA MORATÓRIA. ANALOGIA AFASTAMENTO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO COMPROVAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ATO ILÍCITO. FORÇA MAIOR. NÃO COMPROVAÇÃO. DANOS MATERIAIS. LESÃO AOS DIREITOS DA PERSONALIDADE. DANO MORAL IN RE IPSA. AUSÊNCIA DE FATO NOVO. 3. **Não comprovando nos autos a ocorrência do alegado fortuito, razão não há para se excluir a culpa exclusiva da promitente vendedora pelo atraso na entrega do imóvel.** 1º E 2º AGRAVOS REGIMENTAIS CONHECIDOS E DESPROVIDOS. (TJGO, 5ª CC, AC 323243-48.2011.8.09.0175, Rel. DES. GERALDO GONCALVES DA COSTA, DJe 1751 de 20/03/2015).

AGRAVO INTERNO EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

RESTITUIÇÃO DE IMPORTÂNCIAS PAGAS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. PRAZO DE TOLERÂNCIA. FORÇA MAIOR OU CASO FORTUITO. NÃO OCORRÊNCIA. DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. INCABÍVEL A RETENÇÃO DE PERCENTUAL DE 30% DO VALOR PAGO PELA AUTORA. 1. O atraso injustificado na entrega da obra, por si só, enseja a rescisão contratual e a restituição das importâncias pagas pela autora. No caso dos autos, é fato incontroverso o atraso de 07 (sete) meses na entrega das chaves da unidade habitacional especificada na exordial, enquanto o contrato firmado entre os litigantes estabelecia tolerância de 180 (cento e oitenta) dias. Assim, não tendo o imóvel sido entregue na data pactuada, por culpa da construtora, esta deve ser responsabilizada pela rescisão do contrato. 2 - Conforme precedentes desta Corte, o prazo de tolerância, in casu de 180 (cento e oitenta) dias, tem sido considerado abusivo, por ferir sobremaneira o princípio da isonomia, haja vista que tal tolerância não é admitida quando o inadimplemento obrigacional é imputado ao consumidor. 3 - **Não comprovando a promitente vendedora a ocorrência de caso fortuito ou de força**

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

maior, a justificarem o não cumprimento da obrigação, deve restituir integralmente as parcelas pagas pelo promitente comprador. 4

- Não há que se falar na retenção de percentual sobre os valores já pagos pela compradora, a título de multa, quando a rescisão ao contrato deu-se por culpa exclusiva da construtora. 5 - Como o agravo interno não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar a conclusão proposta, a decisão zurzida deve ser mantida por seus próprios fundamentos. Agravo interno desprovido. (TJGO, 2ªCC, AC 362028-16.2010.8.09.0175, **Rel. DR. EUDELICIO MACHADO FAGUNDES**, DJe 1480 de 06/02/2014).

Desse modo, mostra-se patente a responsabilidade das incorporadoras pela demora injustificada da entrega de imóvel, mormente quando os fatos alegados não justificam o atraso na obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior.

Com relação ao atraso na concessão do financiamento, mostrou-se evidente a desídia das recorrentes na apresentação da

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

documentação exigida pelo agente financeiro, a fim de viabilizar o financiamento do imóvel. Infere-se tal fato da certidão de fl.46 de 18 de junho de 2014, a qual demonstra que mesmo após a conclusão da obra e expedição do habite-se o bem ainda estava hipotecado junto ao Banco do Brasil.

Ademais, não cuidou as apelantes de juntarem aos autos prova da baixa do gravame.

No que pertinente ao dano moral, consabido que, em se tratando de imóvel, o atraso na entrega possui o condão de causar abalo/transtorno psíquico ao adquirente, uma vez que se viu privado do bem que onerosamente adquiriu.

Assim, a frustração da expectativa no recebimento do imóvel, somada aos prejuízos de ordem financeira, constitui fator suficiente para causar abalo psíquico superior a meros dissabores, configurando verdadeiro dano moral.

A jurisprudência deste Tribunal de Justiça afastam quaisquer dúvidas sobre o cabimento

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

de danos morais em casos como o da espécie.
Por relevantes, colaciono-as:

“(…) 4. NÃO ENTREGA DE IMÓVEL. SUPERAÇÃO DE MERO DISSABOR. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. É devida a indenização por danos morais quando o atraso na entrega de imóvel pela construtora frustra a expectativa do promitente comprador em usufruir da imóvel residencial próprio adquirido. APELO CONHECIDO E DESPROVIDO. SENTENÇA MANTIDA.” (TJGO, Sexta Câmara Cível, Apelação Cível 159032-17.2011.8.09.0006, **Rel. Des. Camargo Neto**, Publ. no DJe nº 1.298 de 08/05/2013).

“(…) IV - A indenização moral também é devida diante da situação de incerteza por que passou a apelante, visto que supera em muito meros dissabores do dia a dia e pequenos aborrecimentos do cotidiano, mesmo porque, a questão afeta direito fundamental de moradia, a par de colocar em risco investimentos e a segurança patrimonial da família. V - No que se refere ao *quantum* indenizatório, este deve atingir as finalidades compensatórias e pedagógicas sem se transformar em meio de

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

enriquecimento sem causa da prejudicada, ao mesmo tempo em que não pode ser tão insignificante a ponto de se revelar indiferente a ofensora. (...) APELAÇÃO CONHECIDA E PARCIALMENTE PROVIDA.” (TJGO, Sexta Câmara Cível, Apelação Cível 410125-65.2009.8.09.0051, **Rel. Des. Fausto Moreira Diniz**, Publ. no DJe nº 1.087 de 22/06/2012).

O abalizado entendimento de Humberto Theodoro Júnior, em sua obra intitulada *Dano Moral*, 4ª ed., 2001, Juarez de Oliveira, p. 2, traduz, com precisão, a natureza não econômica do prejuízo causado:

“Os danos morais se traduzem em turbações de ânimo, em reações desagradáveis, desconfortáveis ou constrangedoras, ou outras desse nível, produzidas na esfera do lesado. (...) Assim, há dano moral quando a vítima suporta, por exemplo, a desonra e a dor provocadas por atitudes injuriosas de terceiro, configurando lesões na esfera interna e valorativa do ser com entidade individualizada.”

Sendo assim, resta evidente que a indenização perseguida deve representar

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

para a vítima uma satisfação capaz de amenizar, de alguma forma, o sofrimento que lhe foi impingido.

Em relação ao montante, a indenização por danos morais deve ser fixada em termos razoáveis, não se justificando que a reparação venha a constituir-se em enriquecimento sem causa, com manifestos abusos e exageros, devendo o arbitramento operar-se com moderação, proporcionalmente ao grau de culpa e à situação econômica das partes, orientando-se o Juiz pelos critérios sugeridos pela doutrina e pela jurisprudência, com razoabilidade, valendo-se de sua experiência e do bom senso, atento à realidade da vida e às peculiaridades de cada caso.

Sobre o tema, o seguinte julgado:

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL E MATERIAL. DESABAMENTO DE ESTRUTURA DE EDIFÍCIO COMERCIAL SOBRE A AUTORA, CAUSANDO-LHE GRAVES LESÕES. PARCIAL PROCEDÊNCIA. PLEITO DE REDUÇÃO DA VERBA INDENIZATÓRIA. NECESSIDADE DE REEXAME DAS CIRCUNSTÂNCIAS FÁTICAS DO CASO. INCIDÊNCIA

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

DA SÚMULA N° 7 DO STJ.

(...) 2. **Caso em que a verba reparatória por dano moral foi fixada em atenção aos princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo a desestimular o ofensor a repetir a falta, sem constituir, de outro lado, enriquecimento indevido para a vítima.** 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 618.449/SP, Rel. **Ministro MOURA RIBEIRO**, DJe 12/03/2015).

Analizados os presentes autos e a documentação a ele encartada levando em consideração as questões fáticas, a extensão do prejuízo, bem como a quantificação da conduta ilícita e a capacidade econômica das partes, entendo que, no caso concreto, a importância a título de danos morais deve ser mantida em R\$ 12.000,00 (doze mil reais), por ser adequada e proporcional ao caso em estudo”.

Desse modo, à míngua de fato novo apto a modificar a decisão agravada, inoportável em sede de agravo regimental o debate de teses inaptas a ensejar mudança de entendimento sufragado em decisão monocrática.

Nesse sentido, traz-se à colação os seguintes arestos:

“(...)2. Ausentes nos autos fatos novos hábeis à modificação da decisão recorrida, a rejeição do

Agravo Regimental na Apelação Cível N° 245877-09.2014.8.09.0051 (201492458775) (08)

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

agravo regimental é medida que se impõe. (...)” (TJGO, AC n° 34468-88.2012.8.09.0051, **Rel. DES. GERALDO GONCALVES DA COSTA**, 5ª CC, DJe 1522 de 10/04/2014).

“(...) 2. Impõe-se o improvimento do agravo regimental interposto contra decisão do Relator quando o agravante não apresenta fato novo suscetível de justificar a reconsideração, tampouco comprovam ser os fundamentos que a embasam contrários à jurisprudência predominante deste e dos Tribunais Superiores. (...)” (TJGO, DGJ N° 129820-15.2008.8.09.0051, **Rel. DES. JEOVA SARDINHA DE MORAES**, 6ª CC, DJe 1521 de 09/04/2014).

Destarte, feitas tais digressões, resta claro que a decisão proferida não refoge dos lindes da razoabilidade, inexistindo, pois, fundamentos suficientes para modificá-la, mormente se não apresentado fato novo capaz de propiciar a reconsideração pretendida.

EX POSITIS, **conheço** do agravo regimental, mas **nego-lhe provimento**.

É como voto.

Goiânia, 25 de agosto de 2015.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 245877-09.2014.8.09.0051 (201492458775)

COMARCA GOIÂNIA

AGRAVANTES INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA E OUTRO

AGRAVADOS VANDERLAN NUNES MARTINS E OUTRA

RELATORA Desembargadora **SANDRA REGINA TEODORO REIS**

EMENTA: AGRAVO REGIMENTAL NA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C REPARAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAS. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA AFASTADA. APLICAÇÃO DO CDC. CASO FORTUITO E FORÇA MAIOR NÃO COMPROVADOS. DANO MORAL. MANUTENÇÃO. SEM FATOS NOVOS

1. Estando as partes litigantes vinculadas pela relação de direito material discutida, mostra-se satisfeito o requisito da legitimidade.

2. Nos termos dos artigos 1º e 2º do Código de Defesa do Consumidor, a relação entre a construtora ou incorporadora e o adquirente de unidade imobiliária é considerada relação de consumo.

3. Mostra-se patente a responsabilidade da construtora pela demora injustificada da entrega de imóvel e na obtenção no financiamento

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

bancário, mormente quando os fatos alegados não justificam o atraso da entrega da obra, sendo inerentes e comuns à construção civil, não caracterizando, portanto, caso fortuito ou força maior.

4. A fixação dos danos morais encontra-se atrelada ao prudente arbítrio do julgador, em função das circunstâncias e particularidades da ocorrência, não podendo ser fixado em valor elevado que importe em enriquecimento sem causa da parte ofendida, devendo ater-se aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, motivo pelo qual impõe-se a manutenção do *quantum* fixado, na espécie em comento.

5. Impende seja desprovido Agravo Regimental que não traz, em suas razões, qualquer argumento novo que justifique a modificação da decisão monocrática anteriormente proferida.

AGRAVO REGIMENTAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

A C Ó R D ã O

Vistos, relatados e discutidos os presentes autos de **AGRAVO REGIMENTAL EM APELAÇÃO CÍVEL Nº 245877-09.2014.8.09.0051 (201492458775)** da Comarca de Goiânia, em que

Gabinete Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis

figura como agravantes **INCORPORAÇÃO TROPICALE LTDA E OUTRO** e como agravados **VANDERLAN NUNES MARTINS E OUTRA**.

ACORDAM os integrantes da Quarta Turma Julgadora da 6ª Câmara Cível, **à unanimidade de votos, em conhecer do Agravo Regimental, mas desprovê-lo**, nos termos do voto da Relatora.

A sessão foi presidida pela Desembargadora Sandra Regina Teodoro Reis.

Votaram com a Relatora, o Dr. Wilson Safatle Faiad em substituição ao Desembargador Jeová Sardinha de Moraes e o Desembargador Fausto Moreira Diniz.

Presente o ilustre Procurador de Justiça Doutor Luiz Gonzaga Pereira da Cunha.

Goiânia, 25 de agosto de 2015.

Desembargadora **Sandra Regina Teodoro Reis**
Relatora