

Processo nº: 0378961-54.2012.8.19.0001

Tipo do Movimento: Sentença

Descrição:

Processo n.º 0378961-54.2012.81.9.0001 Autor: André Matoso Tarbes Vianna e Karina Schlieper Tarbes Vianna Réu: Gafisa S/A SENTENÇA Vistos etc. Trata-se de Ação Indenizatória proposta por André Matoso Tarbes Vianna e Karina Schlieper Tarbes Vianna em face de Gafisa S/A. Em inicial de fls. 02/15, instruída com os documentos de fls. 16/67, os autores alegam que firmaram com a ré contrato de promessa de compra e venda relativa ao imóvel designado como apartamento n.º 201, Bloco 4, rua Antônio Arthur Braga, 100 - Condomínio Laguna di Mare, Freguesia, Jacarepaguá, nesta Cidade do Rio de Janeiro, ao preço total de R\$649.711,72; que a conclusão da obra estava prevista para fevereiro de 2011; que o último comunicado da ré informava a conclusão das obras para outubro de 2011, mas até a propositura da ação o imóvel não havia sido entregue. Requerem indenização por danos morais em valor não inferior a R\$30.000,00, o pagamento do valor previsto na cláusula 4.ª, 5.4, b.2 do Termo de Declaração, bem como a restituição em dobro da taxa de corretagem. A fls. 070 exarou-se o 'cite-se'. Em contestação de fls. 73/109, instruída com os documentos de fls. 110/181, a ré argüiu preliminar de ilegitimidade passiva quanto ao pedido de restituição da comissão de corretagem, tendo aduzido, no mérito, que o atraso se deu em virtude de a Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro somente ter concedido o 'habite-se' ao empreendimento em questão em 06/02/2012, constituindo, portanto, fato de terceiro, e justificando-se, assim, o repasse da verba de corretagem; que o atraso adicional também se deu em virtude do boom na construção civil brasileira ocorrido nos últimos anos, o que gerou uma crise no mercado de fornecedores, imprevisível e inevitável, além das chuvas que atingiram o Estado do Rio de Janeiro entre 2010 e 2011; que não se aplica à hipótese vertente a cláusula 5.4, b.2 do contrato celebrado entre as partes, visto que aquela se refere ao inadimplemento absoluto do contrato, o que não se deu; que a conduta da ré foi justificada, não se tratando de ato ilícito, e, ainda que assim não fosse, o atraso alegado pelos autores implicou tão somente no adiamento do 'Open House' e da busca pelo projeto de decoração ideal, o que não caracteriza dano moral; que os valores relativos a comissão de corretagem foram pagos diretamente à empresa Lopes, sem participação da ré; que não houve vício de informação a justificar a restituição do valor da comissão de corretagem; que desconhece o aludido Termo de Ajustamento de Conduta que obrigaria a ré a não repassar aos seus consumidores o pagamento da comissão de corretagem. Réplica a fls. 182/192. Peticionaram os autores a fls. 194, requerendo a produção de prova documental suplementar, testemunhal e o depoimento pessoal do representante legal da ré, enquanto a ré requereu a fls. 195/197 a produção de prova documental suplementar e o depoimento pessoal dos autores. Determinou-se a fls. 198 a vinda aos autos da prova documental suplementar. Peticionaram os autores a fls. 199, requerendo a juntada do documento de fls. 200, enquanto a ré o fez a fls. 201/203, com o documento de fls. 205. Indeferiu-se a fls. 206 o pedido de produção de prova oral. Agravo retido interposto pelos autores a fls. 209/211 contra a decisão que indeferiu a produção de prova oral. A fls. 212 manifestou-se a ré sobre o documento de fls. 200, e os autores a fls. 213/214 sobre o de fls. 205. A fls. 216/225 a ré informou a interposição de recurso de Agravo de Instrumento contra a decisão de fls. 206, o qual foi convertido em agravo retido, conforme v. Decisão de fls. 243/244. Contra-razões ao agravo retido de fls. 209/211 a fls. 247/251. É o relatório. Passo a decidir. Mantém-se a decisão objeto do recurso de agravo na forma retida (fls. 209/211) por seus próprios fundamentos, devendo permanecer retido o agravo. A natureza da relação jurídica havida entre as partes é nitidamente consumeirista, incidindo à hipótese as normas e princípios norteadores do CDC. Os autores contrataram com a ré a promessa de compra e venda de um apartamento ainda em construção, prevista a conclusão desta para o mês de fevereiro de 2011. O instrumento do contrato celebrado entre as partes dispunha sobre a possibilidade de um prazo de tolerância de 180 dias, o que estenderia o prazo para conclusão das obras até agosto de 2011. Então, de fato, conforme afirmado pela ré, até esse mês não há que se falar em inadimplemento contratual. No entanto, ultrapassaram-se os prazos estendidos não tendo se dado a conclusão das obras e, consequentemente, a entrega do imóvel aos suplicantes. Caracteriza-se, dessa forma, inadimplemento contratual culposo por parte da suplicada. Esta, em contestação, aduziu que o retardo no cumprimento da obrigação se deveu ao retardo na concessão do 'habite-se' pela Prefeitura do Rio de Janeiro, a um boom ocorrido no mercado da construção civil, este imprevisível, com uma escassez na oferta de materiais para as obras, como também às chuvas ocorridas entre 2010 e 2011. A hipótese vertente é de responsabilização civil da ré fundada na teoria objetiva. Baseia-se esta na teoria do risco do empreendimento. Assim, a justificativa apresentada pela suplicada para a ocorrência de atraso na conclusão das obras e entrega do imóvel aos autores configura, na verdade, fortuito interno. Isso porque se insere aquela justificativa na atividade normalmente desenvolvida pela suplicada, não a eximindo, assim, da responsabilidade civil. Passa-se a analisar a possibilidade da aplicação da analogia para inverter o alvo da penalidade constante da cláusula 5.4, b.2 do contrato celebrado entre as partes. Como dito acima, a natureza consumeirista que apresenta a relação jurídica havida entre as partes impõe a aplicação à hipótese das normas e princípios norteadores do CDC. A observância de princípios como a boa fé objetiva e a função social do contrato deve ter lugar em especial nas relações entre consumidor e fornecedor de produtos e serviços. E o objetivo disso não é outro senão tornar equânimes as posições das partes nas relações contratuais consumeiristas. O contrato celebrado entre as partes é de adesão, visto que suas cláusulas não estão abertas a discussão e modificação a requerimento do consumidor. Este, interessado em adquirir o imóvel, tem de se submeter às mesmas, ou desistir do negócio. No caso em tela, a previsão de cláusula contratual que somente socorre o fornecedor de produtos e serviços na inadimplência do consumidor, deixando este a descoberto ante situação contrária, ou seja, o inadimplemento contratual por parte do fornecedor, se mostra abusiva. Por certo que a anulação dessa cláusula não é cabível aqui, a uma porque não deduziram os autores esse pedido, e, a duas, porque a cláusula em si não é abusiva, mas a situação de favorecimento somente de uma das partes. Há de se acolher, então, a aplicação da mesma cláusula 5.4, b.2 contra o fornecedor, equalizando a relação contratual, pelo tempo de atraso na entrega do imóvel que ultrapassar o mês de agosto de 2011. Quanto ao pedido de restituição do valor pago a título de comissão de corretagem, este não merece prosperar. Isso porque o referido valor foi pago diretamente a terceiro estranho à lide, fato reconhecido pelos próprios autores. Ainda que haja uma confluência de propósitos entre as vontades da ré e do terceiro que recebeu a comissão em tela, fato é que não constituem grupo econômico, tratando-se de pessoas jurídicas distintas. Nesse sentido:

0001817-22.2013.8.19.0202 - APELACAO DES. PETERSON BARROSO SIMAO - Julgamento: 15/01/2014 - VIGESIMA QUARTA CAMARA CIVEL CONSUMIDOR Apelação Cível. Ação de Repetição de Indébito. Direito do Consumidor. 1- O autor firmou com a ré promessa de compra e venda para a aquisição de unidade imobiliária. Em decorrência de problemas financeiros assinou termo de distrato, no qual foi acordada a devolução de 50% dos valores pagos. 2- O autor requer a inclusão da comissão de corretagem no montante do qual serão devolvidos os 50%. 3- A sentença julgou o pedido improcedente. 4- Apelação do autor. 5- O autor se responsabilizou pelo pagamento da comissão de corretagem, obtendo, por este motivo, abatimento do preço do imóvel. 6- O resultado útil da atuação do corretor foi atingido com a assinatura do compromisso de compra e venda, já que depois da conclusão do contrato é que se deu o distrato. Ainda que a venda do imóvel não tenha sido concluída, devida é a comissão de corretagem, pois estava encerrado o trabalho do corretor. 7- O imóvel custou R\$ 249.236,24. Desta forma, o cálculo da quantia a ser devolvida deve ser feito tendo por base este valor. Sentença mantida. RECURSO A QUE SE NEGA SEGUIMENTO, NOS TERMOS DO ART. 557, CAPUT, DO CPC. (grifos do prolator da sentença) Dessa forma, o pedido deverá ser deduzido, querendo os autores, em face do terceiro a quem pagaram o valor da comissão, em ação própria e autônoma. Por certo que o descumprimento da avença entabulada entre as partes ultrapassou os limites do mero aborrecimento do dia a dia, visto que o atraso prolongado na entrega do imóvel impôs aos suplicantes grande frustração da expectativa de obterem um imóvel para moradia no prazo estipulado. Isso posto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido para condenar a ré a (i) pagar aos autores a multa prevista na cláusula 5.4, b.2 do contrato entre as mesmas celebrado pelo período que ultrapassou o mês de agosto de 2011 até a efetiva entrega do imóvel aos suplicantes, valor que será corrigido monetariamente à propositura da presente ação e acrescido de juros de mora à citação, (ii) indenizar os autores por danos morais no valor de R\$12.000,00 (doze mil reais), valor único para ambos os autores, atualizado à data da publicação desta sentença, acrescido de juros legais à data da citação. Despesas processuais e honorários advocatícios pela ré, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação. Extingue-se o processo na forma do art. 269, I do CPC. Transitada em julgado e não havendo despesas processuais residuais a se recolherem, dê-se baixa e arquivem-se os autos. Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2014. RICARDO CYFER Juiz de Direito

Imprimir

Fechar