

## Sentença 00506

### RELATÓRIO

Cuida-se de ação de indenização de danos materiais e compensação de danos morais, sob o rito ordinário, movida, perante o Juízo da 30ª Vara Cível de Brasília, por MARIA DAS COUVES contra a CONSTRUTORA FIRMEZA S/A, partes domiciliadas nesta circunscrição e devidamente qualificadas nos autos.

Em síntese, relata a parte autora ter celebrado com a empresa ré contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel em edificação, referente à unidade caracterizada pelo apartamento nº 5005, situado na Avenida das Mangabeiras, Lote nº 01, Edifício Residencial Boa Morada, em Taguatinga/DF, no valor de R\$800.000,00 (oitocentos mil reais).

Afirma ter cumprido suas obrigações contratualmente previstas, encontrando-se quitado o negócio, acrescentando haver recebido o bem no dia 02 de janeiro do ano de 2013, nada obstante tenha previsto o ajuste, como data limite para a entrega da unidade, o dia 02/05/2011.

Sustenta que haveria, no contrato de adesão firmado com a construtora, prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data limite assinalada (02/05/2011), mas que tal cláusula seria abusiva e nula, por estabelecer, para o fornecedor, vantagem exagerada.

Narra que, a título de cláusula penal, contemplaria a avença a previsão de incidência de multa mensal decorrente do atraso, no valor de 0,2% do valor do imóvel, até a efetiva entrega, relatando que, em razão do atraso no fornecimento da unidade imobiliária, deixou de auferir alugueres nos meses de atraso, razão pela qual postula a condenação da ré a indenizar os lucros cessantes, desde a data prevista para a entrega (02/05/2011) até a data da efetiva disponibilização da unidade, com a entrega das chaves (02/01/2013).

Juntou aos autos para comprovar o prejuízo material anúncios de imóveis similares, na mesma região, com aluguel mensal de R\$1.000,00 (mil reais).

Requeru a devolução, em dobro, dos valores desembolsados para o pagamento das taxas condominiais, cobradas e adimplidas a partir de 02/01/2012, ou seja, antes da entrega das chaves, no valor mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais), conforme boletos acostados, verberando que seriam tais despesas imputáveis à construtora.

Discorre acerca do direito consumerista, que reputa aplicável à espécie, aduzindo ter experimentado danos morais, em razão do descumprimento contratual pela parte ré.

Instruiu a inicial com documentos, pugnando, ao final:

a) a declaração de abusividade da cláusula que estabelece o prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega do imóvel, a fim de que seja a mora reconhecida a partir da data limite prevista (02.05.2011);

b) a condenação da ré ao pagamento da multa contratualmente estipulada, no importe correspondente a 0,2% sobre o valor do imóvel, pelos meses em que incursa a ré em mora quanto à entrega do bem, atualizado monetariamente e acrescido de juros de mora;

c) a condenação da ré ao pagamento de indenização pelos lucros cessantes, equivalentes aos alugueres no valor mensal de R\$1.000,00 (mil reais), que deixou de auferir no período de atraso, totalizando o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais), a serem atualizados monetariamente desde os respectivos vencimentos e acrescidos de juros de mora;

d) a restituição, em dobro, dos valores suportados com o pagamento das taxas condominiais, no valor de R\$500,00 (quinhentos reais) mensais, vencidas antes da entrega das chaves, totalizando R\$13.000,00 (treze mil reais), já considerada a dobra legal, atualizados monetariamente e acrescidos de juros de mora.

e) a reparação dos danos morais alegadamente suportados, mediante compensação estimada no valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), devidamente corrigido e acrescido de juros de mora.

Citada, a empresa ré ofertou contestação acompanhada de documentos.

Suscita preliminar de incompetência absoluta do Juízo Cível de Brasília-DF, em razão da regra de competência funcional, estatuída pelo artigo 95 do Código de Processo Civil, posto que o imóvel estaria situado em Taguatinga, razão pela qual seria competente para o julgamento da causa o Juízo de uma das Varas Cíveis de Taguatinga-DF.

No mérito, discorre, em síntese, sobre os fatos alinhavados na inicial, sustentando não ter havido infração contratual de sua parte, pois o atraso na entrega das chaves seria decorrente de motivos alheios à sua vontade, tais como as chuvas verificadas no período, além de dificuldades para a obtenção de insumos e mão de obra, a configurar caso fortuito e força maior, o que afastaria a aplicabilidade da multa contratual.

Sustenta a legalidade da cláusula de tolerância e a inexistência da obrigação de ressarcir as taxas condominiais, seja de forma simples ou dobrada, posto que estas seriam despesas *propter rem*, a cargo, desde logo, do promitente comprador, conforme cláusula contratual que assim determina.

Reputa inexistentes os danos materiais alegadamente suportados pela parte adversa, à guisa de lucros cessantes, ante a ausência de qualquer prova de que o imóvel seria, de fato, disponibilizado para locação, além da ausência de danos morais indenizáveis, pugnando, nessa senda, pelo reconhecimento da integral improcedência da pretensão autoral.

Verbera ainda a impossibilidade da cumulação, na forma pretendida, da cláusula penal moratória e dos lucros cessantes, a revelar situação de *bis in idem*.

Facultada a manifestação em réplica, veio aos autos a parte autora para reiterar os argumentos ventilados na inicial.

Instadas as partes a se manifestarem, em especificação de provas, pugnaram ambas pelo julgamento antecipado da lide, tendo a demandada repisado o acolhimento da preliminar suscitada em contestação.

É o relatório. DECIDO.

---

Considerando exclusivamente os dados do relatório apresentado, profira, como se fora Juiz de Direito Substituto da Justiça do Distrito Federal, sentença cível devidamente fundamentada e embasada na legislação, com indicação dos artigos e das leis aplicáveis, e na doutrina e na jurisprudência prevalente dos Tribunais Superiores.

Analise toda a matéria de direito processual e material pertinente ao julgamento e fundamente suas conclusões de forma adequada. Não elabore novo relatório, nem crie fatos novos.

Observe todas as instruções da capa do caderno de prova e não lance assinatura nem qualquer elemento que o identifique, sob pena de anulação da prova e consequente eliminação do concurso. A única "assinatura" permitida será a expressão "Juiz de Direito Substituto".

## Resposta #005693

Por: NSV 21 de Agosto de 2019 às 10:54

Trata-se de ação de responsabilidade civil proposta pelo rito ordinário. Intimadas para manifestar acerca das provas que pretendiam produzir, ambas as partes pugnam pelo julgamento antecipado da lide.

Por se tratar de matéria cuja prova ocorre por meio eminentemente documental, defiro o pleito e promovo o julgamento antecipado do feito, com fulcro no art. 355, I, do Código de Processo Civil (CPC).

Em sede de preliminar a parte requerida arguiu incompetência deste Juízo, ao argumento de que o imóvel adquirido se localiza na comarca de Taguatinga. Nos termos do entendimento consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ), as preliminares devem ser analisadas à luz da teoria da asserção, ou seja, de acordo com o alegado (e provado) pelas partes. Infere-se dos autos que não se discute quaisquer direitos reais que recaim sobre o imóvel, de modo que não se aplica do art. 47, CPC. Tratando-se de ação que versa sobre responsabilidade civil e tendo ambas as partes residência nesta comarca, não há que se falar em incompetência deste Juízo (art. 46, CPC e art. 101, I, Lei n. 8.078/90), motivo pelo qual REJEITO a preliminar aventada.

Tendo o feito tramitado de forma regular, afasta a preliminar, passo ao exame do mérito da demanda.

Conforme alegado pela parte autora, o regime jurídico aplicável à espécie é o do Código de Defesa do Consumidor (CDC), pois há de um lado o fornecedor, que prestou serviço de construção de imóvel, e o consumidor final, que colocou termo à cadeia de consumo. Subsidiariamente, no que não for contrário, aplica-se o Código Civil (CC).

O acervo probatório demonstra que é incontroversa a relação contratual estabelecida entre as partes, na qual se convencionou a compra do imóvel especificado no contrato de f. xx. Também é incontroversa a existência da chamada cláusula de tolerância de 180 dias, bem como o atraso de 20 meses na entrega do bem. Discutem as partes a respeito da existência de danos materiais e morais.

Parcial razão assiste à parte autora. Com efeito, a jurisprudência é pacífica no sentido de reconhecer a legalidade da cláusula de tolerância, desde que limitada a 180 (cento e oitenta) dias, em razão de o mercado imobiliário depender de inúmeras variáveis que fogem ao controle do construtor. Assim, por ser razoável e por não causar prejuízos de grande monta ao consumidor, tem-se reputado válida e eficaz a referida cláusula de tolerância, não havendo que se falar em mora no referido período.

Não obstante a válida da cláusula de tolerância, no período que supera os 180 dias está caracterizada a mora por parte do prestador de serviços, sendo devida multa moratória estabelecida no contrato. Nos termos do Código Civil, para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo (art. 416), porém, mesmo no caso de o prejuízo suplantarem o valor da cláusula, não poderá o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado (parágrafo único do art. 416). Disso são extraídas duas conclusões: (a) o fato de a consumidora não provar que comprou o imóvel para alugar em nada interfere no seu direito de receber o valor da cláusula penal moratória estabelecida; e (b) em regra, não cabe indenização suplementar, mesmo que provado prejuízo maior. Portanto, é devida a cláusula penal moratória no período compreendido entre 02/12/11 a 02/02/2013, porém não deve ser paga indenização suplementar a título de aluguel.

Por outro lado, não há qualquer fundamento que justifique a exigência de que o consumidor se responsabilize pelas despesas condominiais antes da efetiva entrega das chaves. De fato, como alegado pela parte requerida, trata-se de despesa *propter rem*, no entanto, se o consumidor não possui a disponibilidade da coisa por fato que não lhe é imputável, não há que se falar no dever de arcar com os referidos encargos. Deste modo, cabível a devolução do valor adimplido pelo consumidor em período anterior a 02/01/2013, data da efetiva entrega das chaves. Entretanto, não há que se falar em devolução em dobro dos valores, pois para tal seria necessário provar a má-fé do fornecedor (art. 42, parágrafo único, CDC), o que não ocorreu na espécie.

Por fim, resta aferir se é devida compensação moral pelo atraso na entrega do imóvel. Cabe esclarecer que o dano moral se caracteriza por um abalo de tal ordem que fere a dignidade da pessoa humana, trazendo humilhações, estresse exacerbado, ansiedade, enfim, inúmeras desordens emocionais. Por vivermos em sociedade é normal que corriqueiramente tenhamos estresse e nervosismo que causam transtornos e dissabores. Essas situações cotidianas, que fazem parte da rotina do ser humano não são indenizáveis, exceto se houver um *plus*, ou seja, algum fato que faça o transtorno transbordar ao que estamos rotineiramente acostumados. No caso dos autos se verifica ter havido um inadimplemento contratual, situação a qual estamos sujeitos quando efetuamos um negócio jurídico. Justamente por isso é que são previstas cláusulas que preveem o inadimplemento e estabelecem responsabilidade em razão disso. É um desdobramento esperado do contrato. Deste modo, por não ter sido demonstrada nenhuma situação que demonstrasse o abalo moral supostamente sofrido, não há que se falar em sua fixação.

Diante de todo o exposto, afastada a preliminar aventada, com fulcro no art. 487, I, CPC, resolvo o mérito da demanda, julgando-a parcialmente procedente para (a) declarar a validade da cláusula de tolerância estipulada em 180 (cento e oitenta) dias; (b) condenar a requerida ao pagamento da cláusula penal moratória no período compreendido entre 02/12/11 a 02/02/13, devidamente atualizada segundo a tabela prática deste Tribunal desde o dia que deveria ter ocorrido o pagamento; e (c) condenar a requerida à devolução, simples, do valor adimplido pela parte autora à título de despesas condominiais, com atualização monetária pela tabela prática deste Tribunal e juros de mora de 1% ao mês, devidos desde a citação (art. 405, CC).

Por ter havido sucumbência recíproca, condeno ambas as partes, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada, ao ônus da sucumbência, incluídos os honorários advocatícios, os quais fixo em 10% (dez por cento) sobre o proveito econômico obtido (art. 82, 85 §2º, e 86, todos do CPC).

Publique-se.

Registre-se.

Intimem-se.

Local, data.

Juiz de Direito substituto.