

Circunscrição : 1 - BRASILIA

Processo : 2012.01.1.169384-4

Vara : 202 - SEGUNDA VARA CÍVEL DE BRASÍLIA

Processo : 2012.01.1.169384-4

Classe : Procedimento Ordinário

Assunto : Promessa de Compra e Venda

Autor : _____

Réu : PRIME INCORPORACOES E CONSTRUCOES LTDA e outros

Sentença

Trata-se de ação de indenização proposta por _____ em desfavor de PRIME INCOPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES LTDA, MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A e FÁCIL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA, partes devidamente qualificadas nos autos, onde se pleiteia:

i) a declaração de nulidade da cláusula 11ª do contrato firmado entre as partes, afastando-se a competência do foro de situação do imóvel para que os autos sejam processados e julgados no foro de Brasília; ii) declaração de nulidade das previsões insertas na Cláusula Quinta do Contrato e no Item 5 do Quadro Resumo, que prevêm prazo de tolerância para a entrega do imóvel e prazo de carência de 19 meses para entrega das chaves, contado da assinatura do contrato de financiamento junto à Instituição Bancária; solidariamente, requer: iii) a inversão dos encargos moratórios previstos no item 4.2 do contrato, e a conseqüente condenação das requeridas ao pagamento desses encargos; iv) a condenação das requeridas ao pagamento, em dobro, de indenização à título de danos emergentes, relativos aos valores que a Autora despendeu para pagamento de aluguéis e condomínio no período de atraso da entrega do imóvel; ou, sucessivamente, a condenação das requeridas ao pagamento, em dobro, à título de lucros cessantes, dos valores que Autora deixou de perceber no referido período de atraso; v) a condenação das requeridas no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pelos danos morais sofridos pela autora em decorrência do atraso na entrega de seu imóvel; vi) a condenação das rés à devolução, em dobro, dos valores despendidos pela autora à título de taxas de corretagem; vii) a condenação das rés à devolução, em dobro, dos valores despendidos pela autora para o pagamento de taxas condominiais no período compreendido entre agosto de 2011 e fevereiro de 2012; viii) a condenação das requeridas nos valores gastos pela Autora com a contratação do causídico.

Em contestação (fls. 109/126), a 1ª e a 2ª rés refutaram, no mérito, a pretensão autoral, aduzindo: i) a regularidade e validade da previsão de entrega do imóvel nos termos do item 5 e da cláusula quinta do contrato entabulado entre as partes; ii) inexistência de atraso na entrega do imóvel, considerando as disposições insertas na referida cláusula; iii) impossibilidade

de inversão dos encargos moratórios, nos termos da cláusula 4.2 do contrato, por ausência de previsão; iv) inexistência dos danos emergentes e dos lucros cessantes, ante a ausência de atraso na entrega do imóvel; v) inexistência de dano moral a ser indenizado; vi) impossibilidade de devolução em dobro da taxa paga à título de comissão de corretagem, vez que as Requeridas não receberam a quantia.

Réplica às fls. 199/212.

Em contestação, apresentada às fls. 217/226, a 3ª Requerida, suscitou preliminar de ilegitimidade passiva ad causam, afirmando ser apenas a corretora contratada, pelas demais requeridas, para levar à termo o negócio jurídico celebrado entre as partes. No mérito, rechaça apenas o pedido de dano moral e pugna, ao final, pela improcedência dos pedidos com relação à requerida Fácil.

Réplica às fls. 234/243.

Instadas a se manifestarem sobre o interesse na produção de outras provas, a parte autora nada requereu e pleiteou o julgamento antecipado do feito (fls. 250), a 1ª e 2ª requeridas, por sua vez, pugnaram pela produção de prova pericial e prova documental superveniente, conforme petição de fls. 248.

Às fls. 272, foi proferida decisão deferindo a produção de prova pericial por meio de simples avaliação a ser realizada por oficial de justiça, o que foi oportunamente agravado pelas Rés (fls. 273/278).

Laudo de avaliação juntado às fls. 281, o que foi impugnado pela 1ª e 2ª Rés, conforme petição de fls. 287/289.

Alegações finais apresentadas pela parte autora às fls. 304/308 e pela 1ª e 2ª Rés às fls. 312/318.

Sentença prolatada às fls. 347/351.

A parte autora opôs Embargos de declaração às fls. 356/362, bem como apelação às fls. 370/400. Contrarrazões apresentadas às fls. 404/422.

Julgamento da Apelação às fls. 430/431-verso, ocasião em que o Tribunal acolheu a preliminar suscitada pela Autora para cassar a sentença recorrida, determinando o retorno dos autos à origem para que sejam apreciados todos os pedidos deduzidos na inicial, sob pena de supressão de instância.

É o que basta para relatar. Passo a decidir, consoante determinação emanada, por este e. Tribunal de Justiça, nos autos da Apelação Cível de nº

1-1693844.

PRELIMINARES

Em sede de contestação, apenas a 3ª Requerida apresentou preliminar, aduzindo, em síntese, ser parte ilegítima para figurar no pólo passivo da demanda, vez que apenas intermediou a negociação entre as partes litigantes na condição de corretora de imóveis.

De fato, o contrato em que se discute o descumprimento e ressarcimento de valores não foi firmado com a 3ª Requerida, vez que apenas intermediou a compra e venda entre as partes, não possuindo qualquer ingerência na fixação das cláusulas contratuais, nem tampouco interferindo na forma de execução do contrato e seu conseqüente (in)adimplemento.

Acontece que, entre os pedidos deduzidos na inicial, encontra-se a restituição em dobro dos valores pagos a título de taxa de corretagem, razão pela qual, nesse ponto, verifico a pertinência subjetiva da 3ª Requerida em permanecer no pólo passivo da lide.

Diante disso, rejeito a preliminar aventada, mantendo a 3ª Requerida no pólo passivo da lide para fins de implementar o contraditório quanto ao pedido de devolução da taxa de corretagem.

MÉRITO

Presentes os pressupostos processuais e as condições, passo ao exame do mérito.

Em primeiro lugar, cumpre afirmar que o negócio jurídico entabulado entre as partes, consistente em instrumento particular de promessa de compra e venda firmado por um particular (consumidor) e por uma construtora (fornecedora), constitui autêntica relação de consumo, nos termos do que se extrai dos conceitos fixados nos artigos 2º e 3º do CDC, atraindo, portanto, o sistema jurídico consumerista para a solução da lide em apreço.

Dos fatos narrados na inicial, bem como dos pedidos deduzidos, verifico que assiste razão parcial ao autor.

DAS NULIDADES ALEGADAS NA CLÁUSULA QUINTA DO CONTRATO E DO ITEM 5 DO QUADRO RESUMO. DO ATRASO NA ENTREGA NO IMÓVEL.

Conforme item 5 do Quadro Resumo, a entrega do imóvel foi ajustada para ocorrer 19 meses após o registro em cartório do contrato de financiamento bancário, sem prejuízo do disposto na cláusula quinta do contrato que prevê

um prazo de tolerância máximo de 180 (cento e oitenta) dias para conclusão da obra.

Com efeito, dispõe a referida cláusula: "A PROMITENTE VENDEDORA se compromete a concluir as obras do imóvel objeto deste contrato no prazo estipulado no Item 5 do Quadro Resumo, salvo se outra data for estabelecida no contrato de financiamento com a Instituição Financeira. Nesta hipótese, deverá prevalecer, para fins de entrega das chaves, a data estabelecida no contrato de financiamento." (grifo nosso)

Pois bem, diante da situação apresentada, é possível extrair que, não obstante a previsão contratual, o prazo para entrega do imóvel, delineado na cláusula acima transcrita, revela-se manifestamente abusivo, porquanto condiciona o adimplemento contratual das Requeridas a uma relação jurídica estranha à estabelecida entre as partes litigantes, o que resulta em violação da regra do artigo 51, IV, c/c 1º, II, do CDC.

Referida cláusula, nos termos dispostos, coloca o consumidor em extrema desvantagem frente ao fornecedor, vez que restringe direito do consumidor em ter seu imóvel entregue na data apazada, bem como relativiza a obrigação do fornecedor de entregá-lo na data pactuada, o que, por óbvio, ameaça o equilíbrio contratual.

Ainda que a referida cláusula esteja inserta no contrato, o Código de Defesa do Consumidor aduz que são nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, devendo o juiz, diante da abusividade, declará-las nulas, restabelecendo-se o equilíbrio contratual.

Diante disso, considero abusiva a disposição prevista na cláusula quinta do contrato, bem como no item 5 do Quadro Resumo, que prevê como data de entrega das chaves o prazo de 19 (dezenove) meses após o registro em cartório do contrato de financiamento bancário.

Com efeito, colha-se o seguinte aresto, desta Corte de Justiça, assim sumariado:

DIREITO DO CONSUMIDOR. IMÓVEL. DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA. CLÁUSULA CONTRATUAL ABUSIVA. LUCROS CESSANTES. VALOR COMPATÍVEL COM OS VALORES PRATICADOS NO MERCADO. NEGADA REDUÇÃO DO QUANTUM INDENIZATÓRIO. RECURSO IMPROVIDO.

(...) O art. 51, caput, IV, da Lei n. 8.078/1990, dispõe que são nulas de pleno direito as cláusulas consideradas abusivas ou incompatíveis com a boa-fé. Assim, reputo abusiva a cláusula que estipula a entrega do imóvel somente após 19 meses do financiamento bancário. Como bem consignou o d. Juízo de Primeiro Grau, "A previsão contratual que possibilita a entrega do bem em 19 meses após o financiamento bancário a ser realizado pelo comprador é

absolutamente abusiva, já que este contrato somente pode ser levado a efeito após a finalização da obra. Assim, na prática, o que essa cláusula traz à requerida é a completa ausência de prazo para conclusão de sua obrigação, o que não pode ser acatado." (...) Acórdão lavrado conforme o art. 46 da Lei n. 9.099, de 26 de setembro de 1995. (Acórdão n.739301, 20130110574687ACJ, Relator: HECTOR VALVERDE SANTANNA, 3ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Distrito Federal, Data de Julgamento: 26/11/2013, Publicado no DJE: 02/12/2013. Pág.: 366) (grifo nosso)

Por outro lado, no que diz respeito ao prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta dias), inserto, também, na cláusula quinta do contrato ("Independentemente dos prazos acima previstos, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias"), não vislumbro qualquer abusividade na sua fixação.

A uma, porque é da praxe do mercado imobiliário inserir esse tipo de cláusula nos contratos de alienação de imóveis em edificação, já que o ramo da construção civil conta com inúmeros imprevistos que fogem da esfera de previsibilidade dos contratantes, e, a inserção dessa cláusula, visa impedir a frustração de uma legítima expectativa do consumidor na entrega do imóvel na data apazada, o que contribui para harmonizar os interesses dos participantes da relação de consumo (CDC, art. 4º,III).

A duas, porque a própria Lei 4591/1964 - dispõe sobre as incorporações imobiliárias - permite que no contrato entabulado entre as partes conste, além do prazo de entrega do imóvel, as condições e formas de sua eventual prorrogação (artigo 48, §2º), o que somente se tornaria abusivo se esse prazo de prorrogação extrapolasse os limites da razoabilidade.

Diante disso, considero que a cláusula quinta do contrato de compra e venda, na parte em que trata do prazo de tolerância para a entrega do imóvel, não é abusiva, e, portanto, não merece a declaração de nulidade.

Feitos esses esclarecimentos, é necessário aferir se, de fato, houve atraso na entrega do imóvel.

Nesse aspecto, a parte autora afirma que celebrou contrato de compra e venda do imóvel em outubro de 2011, com a promessa de entrega imediata, o que foi descumprido pelas Requeridas, vez que o imóvel apenas lhe foi entregue em fevereiro de 2012.

Por outro lado, as Requeridas refutam o alegado atraso na entrega do imóvel, afirmando que a Autora não se atentou para a cláusula 5ª do contrato, com a seguinte previsão: "Na hipótese de contratação de financiamento bancário pelo (a) PROMITENTE COMPRADOR (A), fica este (a) ciente de que a entrega das chaves somente irá ocorrer com a assinatura do respectivo contrato e

mediante a liberação dos recursos para a PROMITENTE VENDEDORA", sem descurar do prazo de tolerância previsto contratualmente.

Apenas para fins de esclarecimento, cumpre afirmar que a previsão acima transcrita, inserta na Cláusula 5ª do contrato entabulado entre as partes, não é, de forma alguma, abusiva. Ao contrário, revela-se razoável na medida em que a liberação dos recursos junto à Instituição Financeira passa pela própria liberação do cadastro da Requerente.

Pois bem, verifico que o caso em apreço possui uma singularidade, uma vez que, conforme narrado pela Autora, o imóvel adquirido já estava construído e, portanto, pronto para ser habitado. Logo, as cláusulas contratuais reclamadas não se aplicam ao caso em comento, notadamente o prazo de tolerância que é claro ao dispor que: "Independentemente dos prazos acima previstos, a conclusão da obra poderá ser prorrogada por até 180 (cento e oitenta) dias". (grifo nosso)

Conforme se extrai dos autos, a Autora financiou parte substancial do imóvel adquirido, cuja liberação dos recursos para a PROMITENTE VENDEDORA efetivou-se em 19/12/2011, conforme afirmado pela parte autora às fls. 7, e confirmado pelas Requeridas às fls.113. Logo, a entrega das chaves deveria ter sido efetivada nessa data, conforme cláusula contratual 5ª, devidamente apontada pela Requerida, abstraindo-se o prazo de tolerância, vez que não se trata de imóvel em construção.

Diante de tudo o que foi exposto, a data máxima para entrega do imóvel seria em 19/12/2011, a partir de quando deverá incidir os encargos moratórios pleiteados pela parte autora.

Diante desse cenário resta plenamente configurada o inadimplemento contratual por parte da requerida, uma vez que não veio aos autos a prova de que o imóvel tenha sido entregue ao autor no prazo acima descrito.

Ademais, não se verifica, na espécie, a ocorrência de caso fortuito e/ou de força maior capazes de afastar a responsabilidade da parte requerida quanto ao inadimplemento contratual.

DAS PERDAS E DANOS

No que pertine ao pleito de indenização pelos danos materiais suportados pela Autora, tenho que lhe assiste parcial razão, vez que, dos fatos narrados e das provas colacionadas aos autos, é possível concluir que o atraso na entrega das chaves gerou para a Autora efetivos prejuízos, mas não no alcance almejado.

In casu, as Requeridas incidiram em mora, vez que, conforme fundamentação acima expendida, não entregaram o imóvel na data aprazada - 19/12/2011. Nesse viés, os valores a serem ressarcidos serão apenas os referentes ao

período compreendido entre 19/12/2011 e fevereiro de 2012, porquanto apenas nesse período as Requeridas encontravam-se em mora.

No referido período, a autora desembolsou o valor de R\$ 1.570,56 (um mil quinhentos e setenta reais e cinquenta e seis centavos) à título de aluguel, consoante se extrai às fls. 65/66. Esse valor deverá ser devolvido na forma simples, vez que não se trata de cobrança indevida, por parte das Requeridas, não atraindo a aplicação do artigo 42 do CDC.

Por outro lado, os valores despendidos a título de taxa condominial do Edifício Master Place (fls.67/71) não deverão ser ressarcidos, porquanto, de uma forma ou de outra, a Autora arcaria com o pagamento de taxa condominial, mormente se já tivesse residindo no imóvel objeto desta demanda. Do contrário, haveria enriquecimento ilícito por parte da Autora.

No que pertine ao pleito de ressarcimento das taxas condominiais do Residencial Parque Bello Cielo (fls. 58/61), acompanho a jurisprudência desta Corte de Justiça, que fixou, de modo predominante, o entendimento de que as obrigações condominiais somente se transmitem ao promissário comprador após a efetiva entrega do imóvel, conforme os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. REPARAÇÃO MATERIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DO BEM. MORA DA RÉ. LUCROS CESSANTES E CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA. CUMULAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM. MULTA COMPENSATÓRIA. CORREÇÃO MONETÁRIA DESDE O PREJUÍZO. RETENÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA. DESCABIMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. DESDE A IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL. (...) 4. O adquirente de imóvel na planta passa a ser responsável pelo pagamento das despesas condominiais tão somente depois de sua imissão na posse do bem, que se dá com a efetiva entrega das chaves. 5. Recursos conhecidos e parcialmente providos. (Acórdão n.909170, 20130111375174APC, Relator: CARLOS RODRIGUES, Revisor: ANA MARIA DUARTE AMARANTE BRITO, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/11/2015, Publicado no DJE: 07/12/2015. Pág.: 322) (grifo nosso)

CIVIL. APELAÇÃO. AÇÃO DE COBRANÇA. CONDOMÍNIO. PRELIMINAR DE INCOMPETÊNCIA DO JUÍZO. INCOMPETÊNCIA RELATIVA. REJEIÇÃO. PROPRIETÁRIO. TAXAS CONDOMINIAIS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DAS TAXAS ANTERIORES À ENTREGA DAS CHAVES. SENTENÇA MANTIDA. (...) 6 - Via de regra, a jurisprudência tem firmado o entendimento de que o adquirente de imóvel na planta passa a ser responsável pelo pagamento das taxas de condomínio somente depois de sua imissão na posse do bem, que se dá com a efetiva entrega das chaves. (STJ: REsp 489.647/RJ; TJDF: Acórdão 882976, Publicado no DJE: 28/07/2015; Acórdão 881365, Publicado no DJE: 28/07/2015). 9 - Preliminar rejeitada. Recurso improvido.

(Acórdão n.905546, 20140111281315APC, Relator: MARIA IVATÔNIA, 5ª Turma Cível, Data de Julgamento: 11/11/2015, Publicado no DJE: 19/11/2015. Pág.: 190) (grifo nosso)

Não modifica tal entendimento o fato inequívoco das obrigações condominiais configurarem obrigações propter rem, pois essas obrigações pressupõem um direito real de propriedade ou de posse direta da coisa, inexistente no caso do promissário comprador que ainda não recebeu o imóvel objeto da avença.

Desse modo, é de se interpretar em favor do consumidor a regra do artigo 1.334, §2º, do CCB/2002, no sentido de que a responsabilidade do consumidor, promissário comprador do imóvel condôminial, pelo pagamento das obrigações condominiais correspondentes a esse imóvel somente se iniciam após a obtenção da posse efetiva do imóvel. Em outras palavras, cumpre reconhecer que a aludida norma legal somente contempla o promissário comprador que já está na posse do imóvel objeto da promessa de compra e venda, mesmo no caso em que persiste no registro de imóveis a titularidade do domínio pelo promitente vendedor.

Dito isso, passo a analisar a viabilidade da pretensão de devolução em dobro das referidas taxas. Observo que as taxas foram cobradas da Autora, porque não foram adimplidas por quem de direito, e, por se tratarem de obrigação propter rem, recaíram sobre a proprietária do imóvel (Autora). Nesse contexto, entendo que a devolução, da mesma forma, deve ocorrer na forma simples, já que não há que se cogitar em cobrança indevida.

DA INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL

Cumpre reconhecer a procedência do pedido de "inversão da cláusula penal", a fim de que se aplique também à hipótese de inadimplemento contratual por parte do fornecedor (construtora), vez que, do contrário, criar-se-ia um indesejado desequilíbrio contratual entre as partes.

Sobre o tema, o Superior Tribunal de Justiça já teve oportunidade de decidir que é abusiva a cláusula contratual que estipula penalidade apenas ao consumidor para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tais encargos o fornecedor. Com efeito, eis o teor da ementa:

DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONTRATODE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA (VENDEDOR). DEFEITOS DE CONSTRUÇÃO. ARBITRAMENTO DE ALUGUÉIS EM RAZÃO DO USO DO IMÓVEL. POSSIBILIDADE. PAGAMENTO, ATÍTULO DE SUCUMBÊNCIA, DE LAUDO CONFECCIONADO EXTRAJUDICIALMENTEPELA PARTE VENCEDORA. DESCABIMENTO. EXEGESE DOS ARTS. 19 E 20 DO CPC. INVERSÃO DE CLÁUSULA CONTRATUAL QUE PREVIA MULTA EXCLUSIVAMENTEEM BENEFÍCIO DO FORNECEDOR, PARA A HIPÓTESE DE MORA OU

INADIMPLEMENTO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. (...) 2. Seja por princípios gerais do direito, seja pela principiologia adotada no Código de Defesa do Consumidor, seja, ainda, por comezinho imperativo de equidade, mostra-se abusiva a prática de se estipular penalidade exclusivamente ao consumidor, para a hipótese de mora ou inadimplemento contratual, ficando isento de tal reprimenda o fornecedor - em situações de análogo descumprimento da avença. Assim, prevendo o contrato a incidência de multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, a mesma multa deverá incidir, em reprimenda do fornecedor, caso seja deste a mora ou o inadimplemento. Assim, mantém-se a condenação do fornecedor - construtor de imóveis - em restituir integralmente as parcelas pagas pelo consumidor, acrescidas de multa de 2% (art. 52, § 1º, CDC), abatidos os aluguéis devidos, em vista de ter sido aquele, o fornecedor, quem deu causa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel. (...) (STJ - REsp: 955134 SC 2007/0114070-5, Relator: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 16/08/2012, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/08/2012) (grifo nosso)

Assim, se o contrato prevê multa moratória para o caso de descumprimento contratual por parte do consumidor, essa mesma multa deverá incidir contra o fornecedor caso este incorra em mora ou inadimplemento.

Nos contratos de consumo, deve haver reciprocidade de direitos entre fornecedores e consumidores, mostrando-se abusivas cláusulas contratuais como a que ora se analisa. Frise-se, por oportuno, os termos da Portaria nº4, de 13.3.1998, da Secretaria de Direito Econômico do Ministério da Justiça que prevê como cláusulas abusivas as disposições que:

"6- estabeleçam sanções em caso de atraso ou descumprimento da obrigação somente em desfavor do consumidor"

Não obstante tratar-se de ato infralegal, a referida Portaria pode e deve ser aplicada aos contratos de consumo, vez que os direitos previstos no Código de Defesa do Consumidor não excluem outros decorrentes de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, consoante se extrai da redação do artigo 7º do Diploma Normativo Consumerista, o que demonstra o evidente diálogo das fontes em prol da proteção do consumidor.

Ademais, na linha do princípio da justiça social e dos influxos da legislação protetiva do consumidor não se pode permitir que o consumidor, parte vulnerável da relação jurídica, receba tratamento excessivamente mais desvantajoso que o fornecedor, razão pela qual, in casu, a referida cláusula 4.2 inserta no instrumento contratual deve ser aplicada em caso de inadimplemento contratual por parte do fornecedor.

Faço um adendo para refutar a pretensão autoral no sentido de que a multa

penal moratória incida sobre o valor atualizado do imóvel, e não sobre o valor da prestação. Isso porque, a cláusula contratual 4.2 é expressa nesse sentido e, além disso, não se revela abusiva. Registro, por oportuno, a previsão contratual:

"A impontualidade no pagamento de qualquer das prestações referidas no Quadro Resumo, importará na cobrança do seu valor atualizado até a data do efetivo pagamento, acrescido das seguintes penalidades:
a) Juros de 1% (hum por cento) a.m.;
b) Multa de 2% (dois por cento), calculada sobre o valor da prestação em atraso atualizado e já acrescido dos juros citados na alínea "a" supra". (grifo nosso)

DOS DANOS MORAIS

A autora pleiteia, ainda, indenização por danos morais, vez que sofreu transtornos e aborrecimentos que não se confundem com os meros dissabores do cotidiano. Razão pela qual, pugna pela condenação das Requeridas na importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) para cada mês de atraso na entrega do imóvel.

Acontece que, o simples inadimplemento contratual não é capaz de, por si só, ensejar direito à indenização por danos morais. Isso porque, a mora contratual, nesses casos, não gera um dano moral *in re ipsa*, o que demanda efetiva comprovação acerca dos supostos danos ocasionados.

Não obstante a mora contratual da requerida gerar aborrecimentos e frustração de algumas expectativas, tal mora não gera um dano *in re ipsa*, o que demanda efetiva comprovação da parte autora acerca dos supostos danos ocasionados.

Com efeito, a jurisprudência deste e. TJDF e do c. STJ são pacíficas no sentido de que apenas as violações contratuais que desbordem dos limites da razoabilidade, sendo capazes de, efetivamente, ocasionar lesão ao direito da personalidade, é que se tornam passíveis de compensação à título de danos morais.

Cite-se, por oportuno, alguns julgados que corroboram o entendimento aqui esposado:

APELAÇÃO CÍVEL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. RELAÇÃO DE CONSUMO. ATRASO NA ENTREGA. NÃO OCORRÊNCIA. VÍCIOS. NÃO CONFIGURADOS. CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA. 180 DIAS. LIVRE PACTUAÇÃO. POSSIBILIDADE. INADIMPLÊNCIA DA PROMITENTE VENDEDORA. DEMONSTRADA. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. TERMO FINAL. DATA DA ENTREGA DAS CHAVES. VALOR DEVIDO.

LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA. POSSIBILIDADE. MULTA CONTRATUAL. INVERSÃO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. AUSÊNCIA DE OBRIGATORIEDADE DA PARTE DEMANDADA.

(...) 5. O inadimplemento contratual, por si só, não é causa suficiente à caracterização do dano moral, uma vez que suas consequências normais traduzem-se meros dissabores ou contratempos, problemas próprios ocasionados no dia a dia, sem aptidão para atingir os direitos da personalidade da adquirente. 6. É incabível a restituição dos valores despendidos pela outra parte com os honorários contratuais, haja vista tratar-se de liberalidade da parte contratante, sem a intervenção da outra parte. 7. Negado provimento ao apelo dos Autores. Apelo da Ré parcialmente provido (Acórdão n.909459, 20140910181479APC, Relator: LEILA ARLANCH, Relator Designado:GISLENE PINHEIRO, Revisor: GISLENE PINHEIRO, 2ª Turma Cível, Data de Julgamento: 25/11/2015, Publicado no DJE: 03/12/2015. Pág.: 186) (grifo nosso)

Diante de tudo o que foi exposto, a simples alegação de descumprimento contratual é incapaz de conferir à autora a pleiteada indenização, razão pela qual, patente é a sua improcedência.

DA TAXA DE CORRETAGEM

À luz do entendimento jurisprudencial sedimentado no âmbito desta Corte de Justiça, a comissão de corretagem constitui ônus atribuído àquele que tenha se valido dos serviços prestados pelo agente intermediador, porquanto deteria o nítido escopo de remunerar sua atuação, sendo manifestamente indevida a transferência de tal encargo ao consumidor, impondo-se o reconhecimento de sua abusividade.

Colha-se, por oportuno, o entendimento jurisprudencial deste e. TJDF:

CIVIL E PROCESSO CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. ILEGALIDADE DA COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM. CLAUSULA ABUSIVA. ÔNUS DO BENEFICIADO COM A CONTRATAÇÃO DO SERVIÇO. RESTITUIÇÃO DOS VALORES EM DOBRO. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA MÁ-FÉ. RECURSOS CONHECIDOS E PROVIDOS EM PARTE.

I - A comissão de corretagem imposta por muitas construtoras/incorporadoras aos seus clientes, quando do fechamento de contrato de promessa de compra e venda, demonstra-se abusiva, pois impõe ao consumidor a contratação de serviço indesejado, o qual somente beneficia à contratada.

II - A cobrança, além de violar o artigo 39, inciso I, do Código de Defesa do Consumidor, ofende também a lógica dos negócios jurídicos nos quais aquele

que é beneficiado com a utilização de um serviço, também, deve arcar com o respectivo ônus de sua utilização. Assim, se as construtoras/incorporadoras são as beneficiárias do serviço de corretagem, sobre elas devem, igualmente, recair a responsabilidade sobre o pagamento da comissão.

III - Não há que se falar na restituição em dobro dos valores cobrados se não for comprovada a má-fé do credor, nos termos do artigo 42, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

IV - Apelações Cíveis das Rés/Apelantes conhecidas e providas em parte para que os valores referentes à comissão de corretagem sejam restituídos na forma simples, mantendo-se a sentença nos demais termos.

(Acórdão n.849298, 20130110206447APC, Relator: ANA CANTARINO, Relator Designado: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, Revisor: GILBERTO PEREIRA DE OLIVEIRA, 3ª Turma Cível, Data de Julgamento: 04/02/2015, Publicado no DJE: 24/02/2015. Pág.: 183).

Nessa toada, não tendo o consumidor contratado os serviços de corretagem, que, por óbvio, foram prestados em benefício da construtora vendedora, ora demandada, incumbiria a esta, com exclusividade, o ônus de arcar com a remuneração do corretor responsável por realizar a aproximação e concretizar o negócio.

Nesse contexto, extrai-se, do documento acostado às fls. 40, a referência ao pagamento, pela parte autora, da quantia de R\$ 2.394,00 (dois mil trezentos e noventa e quatro reais), destinada ao pagamento da comissão de corretagem, de modo que a repetição dos valores indevidamente vertidos é medida que se impõe.

A restituição, todavia, deve se operar de forma simples.

Com efeito, tem-se que a jurisprudência, no âmbito do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, se mostra, atualmente, pacífica no sentido de que a devolução em dobro, prevista no artigo 42, parágrafo único, do CDC, não estaria a prescindir, para a sua incidência, da prova de má-fé.

O próprio Superior Tribunal de Justiça, ao examinar a questão, já sinalizou no mesmo sentido, a exigir, para a imposição da dobra legal, a comprovação de que teria a fornecedora, por ocasião da cobrança da comissão de corretagem, atuado com má-fé, conforme se infere do precedente assim sumariado:

AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. RESTITUIÇÃO EM DOBRO DE QUANTIA PAGA INDEVIDAMENTE. EXIGÊNCIA DE CARACTERIZAÇÃO DE MÁ-FÉ. MATÉRIA PROBATÓRIA. SÚMULA 7/STJ. RECURSO NÃO PROVIDO. 1. A restituição em dobro das quantias pagas indevidamente pelo consumidor exige a caracterização de má-fé do fornecedor de produtos ou serviços. 2. A

verificação, no presente caso, da ocorrência de má-fé a justificar a devolução em dobro dos valores pagos a título de comissão de corretagem demanda o revolvimento da matéria fático-probatória. Incidência da Súmula 7/STJ. 3. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 269.915/RJ, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 07/05/2013, DJe 17/05/2013).

No caso dos autos, ausente a prova da cobrança realizada de má-fé, posto que arvorada a exigência em prática usual do mercado e em estipulação acordada entre as partes, somente havida por abusiva e insubsistente após o pronunciamento judicial, deve ser parcialmente acolhida a pretensão, a fim de determinar a devolução dos valores pagos, devidamente corrigidos e acrescidos de juros, porém de forma simples, posto que inviável a pretendida imposição da dobra.

DOS HONORÁRIOS CONTRATUAIS DESPENDIDOS PELA AUTORA

Não merece prosperar o pleito de ressarcimento dos valores gastos com a contratação do causídico da parte autora, vez que não há relação jurídica entre a parte vencida e o advogado da parte contrária, não produzindo o contrato particular efeitos quanto a terceiros que não participaram do ajuste ou com ele tenham anuído.

Esse é, inclusive, o entendimento deste e. TJDFT, consoante se extrai das seguintes ementas abaixo transcritas:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E CONSUMIDOR. AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL E NULIDADE DE CLÁUSULA CC PERDAS E DANOS. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. REJEITADA. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. APLICAÇÃO. ATRASO DA OBRA. CONFIGURADO. RETENÇÃO DE 22% DO VALOR PAGO. IMPOSSIBILIDADE. LUCROS CESSANTES. DEVIDOS. INVERSÃO DA CLÁUSULA PENAL. NÃO CABÍVEL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. DEVOLUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. DANOS MORAIS. NÃO CONFIGURADO. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. IMPOSSIBILIDADE. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. MANTIDOS.(...) 11. Perfil ao entendimento de ser incabível o ressarcimento de honorários contratuais pagos pela parte aos seus patronos, isto porque é vedado que se imponha à parte sucumbente os desdobramentos de relação negocial da qual não participou. O reembolso da referida despesa se dá indiretamente, por meio dos efeitos da repartição dos ônus sucumbenciais. 12. Tendo em vista a sucumbência recíproca, entendo como correta a fixação arbitrada na r. sentença. 13. Para fins de PREQUESTIONAMENTO, desnecessário que o julgador indique, expressamente, os dispositivos legais que serviram de baliza para o deslinde da contenda.

14. Recursos conhecidos. Parcialmente provido o apelo dos autores. Negado provimento ao recurso das rés.

(Acórdão n.910561, 20151410011069APC, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, Revisor: TEÓFILO CAETANO, 1ª Turma Cível, Data de Julgamento: 02/12/2015, Publicado no DJE: 16/12/2015. Pág.: 176) (grifo nosso)

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. QUESTÃO DE FATO. NÃO DEDUZIDA NA PRIMEIRA INSTÂNCIA. INOVAÇÃO RECURSAL. NÃO CONHECIMENTO PARCIAL DO RECURSO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. HONORÁRIOS CONTRATUAIS. RESSARCIMENTO. NÃO CABIMENTO. (...) III. Os honorários contratuais são devidos por quem os pactuou, sendo incabível o ressarcimento pela parte sucumbente que não participou do ajuste.

IV. Recurso parcialmente conhecido e provido. (Acórdão n.897741, 20141010006759APC, Relator: JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA, Revisor: CARLOS RODRIGUES, 6ª Turma Cível, Data de Julgamento: 30/09/2015, Publicado no DJE: 06/10/2015. Pág.: 330) (grifo nosso)

Ademais, a parte autora sequer se desincumbiu do ônus probatório de comprovar as referidas despesas que ora se pleiteia, vez que não consta dos autos o contrato de prestação de serviços entabulado a Autora e seu causídico.

DA SOLIDARIEDADE ENTRE AS RÉS

O Código de Defesa do Consumidor - CDC, em seu artigo 6º, inciso VI, prevê que é direito básico do consumidor a efetiva prevenção e reparação dos danos patrimoniais e morais causados pelos fornecedores.

No intuito de viabilizar esse direito é que o CDC, dentre outros instrumentos jurídicos, prevê a solidariedade entre os fornecedores para a reparação dos danos causados ao consumidor. Com efeito, esse é o teor do artigo 7º, parágrafo único:

Art. 7º Os direitos previstos neste código não excluem outros decorrentes de tratados ou convenções internacionais de que o Brasil seja signatário, da legislação interna ordinária, de regulamentos expedidos pelas autoridades administrativas competentes, bem como dos que derivem dos princípios gerais do direito, analogia, costumes e eqüidade. Parágrafo único. Tendo mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação dos danos previstos nas normas de consumo. (grifo nosso)

Ainda que o Código preveja a solidariedade, é preciso fazer um adendo: a 3ª Requerida não pode responder, juntamente com as demais Rés, por todos os danos oriundos do contrato de promessa de compra e venda. Isso porque, conforme se extrai das provas colacionadas aos autos, a 3ª Requerida apenas

intermediou a compra e venda entre as partes, não possuindo qualquer ingerência na fixação das cláusulas contratuais, nem tampouco interferindo na forma de execução do contrato e seu conseqüente (in)adimplemento.

Verifico que a responsabilidade solidária da 3ª Requerida restringe-se à devolução da taxa de corretagem indevidamente arcada pela consumidora, consoante já explanado na fundamentação deste decisum.

No mais, a 1ª e a 2ª Rés são solidariamente responsáveis por todos os danos ocasionados à parte autora em razão do atraso na entrega das chaves do imóvel, consoante impõe o microssistema jurídico consumerista.

DISPOSITIVO

Diante de tudo que foi exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na inicial para:

i). DECLARAR nula a cláusula quinta do contrato firmado entre as partes, bem como o item 5 do Quadro Resumo, no que concerne à fixação da data de assinatura do contrato de financiamento bancário como termo inicial do prazo de entrega do imóvel;

ii). CONDENAR a 1ª e 2ª Rés, solidariamente, a ressarcirem a autora o valor de R\$ 1.570,56 (um mil quinhentos e setenta reais e cinquenta e seis centavos), na forma simples, gastos com aluguel durante o período compreendido entre 19/12/2011 e fevereiro de 2012, devendo o montante apurado ser acrescido de correção monetária pelo INPC-IBGE e de juros de mora à taxa de 1% ao mês, ambos a partir da citação (artigo 405, CCB/2002);

iii) CONDENAR a 1ª e 2ª Rés, solidariamente, a ressarcirem a autora o valor de R\$ 887,55 (oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), na forma simples, gastos com a taxa condominial do Residencial Parque Bello Cielo, devendo o montante apurado ser acrescido de correção monetária pelo INPC-IBGE, e de juros de mora à taxa de 1% ao mês, ambos a partir da citação (artigo 405, CCB/2002)

iii) CONDENAR a 1ª e 2ª Rés, solidariamente, a pagar à parte autora, a título de encargos moratórios invertidos, os percentuais de multa e juros de mora previstos na cláusula 4.2 do contrato, os quais devem incidir sobre as parcelas do contrato que seriam devidas pela parte autora no período compreendido entre 19/12/2011 até a efetiva entrega do imóvel objeto do contrato, tudo acrescido de correção monetária (INPC-IBGE), a partir dos vencimentos mensais, e juros de mora de 1% ao mês a partir da citação (artigo 405 do CCB/2002).

iv). CONDENAR a 1ª, 2ª e 3ª Rés, solidariamente, a restituir à Autora o valor de R\$ 2.394,00 (dois mil trezentos e noventa e quatro reais), na forma simples, gastos com taxa de corretagem, devendo o montante apurado ser acrescido de correção monetária pelo INPC-IBGE e de juros de mora à taxa de 1% ao mês, ambos a partir da citação (artigo 405, CCB/2002);

Configurada a sucumbência recíproca, mas não proporcional, CONDENO as partes litigantes nas custas e honorários sucumbenciais, os quais fixo em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, divididos na proporção de 40% para a parte Autora e 60% para a parte Ré, excluída da condenação a 3ª Requerida, em razão da sucumbência mínima. Tudo em conformidade com os artigos 20, §3º c/c 21, ambos do Código de Processo Civil.

Custas com exigibilidade suspensa quanto à parte autora, nos termos do artigo 12, caput, da Lei 1060/50.

Por fim, DECLARO extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do Artigo 269, inciso I, do CPC.

Sentença proferida em atuação no Núcleo Permanente de Gestão de Metas do Primeiro Grau - NUPMETAS -1, instituído pela Portaria Conjunta n. 33, de 13/05/2013.

Sentença registrada eletronicamente, publique-se e intimem-se.

Brasília - DF, sexta-feira, 18/12/2015 às 16h25.

Christiane Nascimento Ribeiro Cardoso Campos

Juíza de Direito Substituta