

Poder Judiciário da União

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE RESSARCIMENTO. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. FALHA NA PRESTAÇÃO DO SERVIÇO E MORA DA CONSTRUTORA. COMPROVAÇÃO. RESSARCIMENTO DOS VALORES PAGOS PELOS COMPRADORES. CABIMENTO. SENTENÇA MANTIDA.

1. Cuida-se de apelação interposta pela Ré, Construtora Imobiliária, contra sentença que a condenou à devolução integral dos valores pagos, a título de taxa de decoração, por todas as unidades individuais referentes às Torres A e B do condomínio autor.
 2. A construtora e os compradores de unidades imobiliárias, ora representados pelo Condomínio, enquadram-se, respectivamente, nos conceitos de fornecedor e consumidor, conforme arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC).
 3. A despeito de o Condomínio, representante dos consumidores, não ter juntado todos os contratos firmados entre os compradores e a Construtora e todos os comprovantes de pagamento dos custos com decoração, tem-se que a prova mínima do dano foi satisfeita pelo Autor, mediante a juntada de contratos padrões que, pela praxe, repetem o teor a cada comprador que o celebra. **3.1.** Ademais, à luz do CDC, é direito básico do consumidor *a facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências* (art. 6º, VIII).
 4. Cabia à construtora, para fins de se eximir de qualquer responsabilidade, comprovar que prestou o serviço sem defeito, ou a existência de culpa exclusiva de consumidor ou de terceiro, nos termos do §3º do art. 14 do CDC; no entanto, tais excludentes não chegaram sequer a ser alegadas.
 5. Não é possível sujeitar os compradores de unidades imobiliárias ao livre arbítrio da Construtora quanto ao momento de construção da Torre C, condição essa que, somente após concluída, obrigaria a fornecedora a adimplir a decoração das áreas comuns. **5.1.** A

ausência de previsão de prazo para que a Construtora concluísse a Torre C e adimplisse as demais obrigações que estavam sob essa cláusula suspensiva viola o art. 39, XII, do CDC, bem como o princípio da boa-fé. **5.2.** Constatada a mora da Construtora, deve ser condenada a ressarcir os valores pagos pelo serviço não realizado.

6. Quanto à alegação de que não foram comprovados todos os valores pagos à Construtora em relação aos quais se pretende o ressarcimento, cabia à Ré/Apelante demonstrar em sua defesa, pelo princípio da eventualidade, quais unidades estavam inadimplentes com a taxa de decoração e, assim, impugnar os cálculos declinados na inicial, o que não foi feito no momento processual cabível, operando-se, então, a preclusão.

7. Apelo conhecido e desprovido. Honorários recursais majorados.

ACÓRDÃO

Acordam os Senhores Desembargadores do(a) 3ª Turma Cível do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, ROBERTO FREITAS FILHO - Relator, LUS GUSTAVO B. DE OLIVEIRA - 1º Vogal e ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal, sob a Presidência do Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO, em proferir a seguinte decisão: CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UNINIME, de acordo com a ata do julgamento e notas taquigráficas.

Brasília (DF), 02 de Maio de 2023

Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO
Presidente e Relator

RELATÓRIO

Cuida-se de apelação cível (ID 41952267) interposta pela Ré, ___, contra o Autor, RESIDENCE, em face da sentença (ID 41952203), integrada pela decisão em embargos de declaração (ID 41952262) proferida na ação de ressarcimento e de indenização, que foi julgada parcialmente procedente, impondo-se à Ré a devolução integral dos valores recebidos a título de taxa de decoração por todas as unidades individuais referentes às torres A e B do Condomínio Autor.

Transcrevo relatório da sentença (ID 41952203):

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLATINUM ajuizou AÇÃO ORDINÁRIA, em face de **PLATINUM CONSTRUTORA E INCORPORADORA - EIRELI - ME**, partes devidamente qualificadas nos autos.

Sustenta a parte autora, na emenda recebida (ID 19086407), em suma, que “A Requerida é construtora e incorporadora do empreendimento sito PLATINUM CLUB RESIDENCE” e que “Em cada contrato de compromisso de compra e venda e outras avenças (contrato anexo), cada comprador foi obrigado a pagar DIRETAMENTE PARA A CONSTRUTORA, ora Requerida, as despesas com sua participação nos componentes de decoração das áreas comuns dos empreendimentos.”

Aduz que “a Requerida ATÉ HOJE NÃO CUMPRIU O DISPOSTO NO CONTRATO, que era a Construção da Torre C” e que “Por esta razão, o Requerente, representando os interesses de seus moradores, vem, perante esta Justiça, pleitear não mais o cumprimento da obrigação, face à evidente mora da Construtora, mas o ressarcimento dos valores pagos pelos moradores, para que o próprio Condomínio, com a devida autorização dos moradores, adquiram eles mesmos os componentes de decoração da área comum do Platinum Club Residence.”

Requer: “seja a Requerida condenada a devolução dos seguintes valores: Ressarcimento: Taxa desembolsada pelos 66 (sessenta e seis) moradores da Torre A, no valor de R\$ 128.700,00 (cento e vinte e oito mil e setecentos reais), a ser corrigida e atualizada monetariamente a partir da data de quando deveria ter sido entregue a área comum, momento quando surgiu a mora da Construtora em sua obrigação contratual; Ressarcimento: Taxa desembolsada pelos 15 (quinze) moradores da Torre B, no valor de R\$ 29.250,00 (vinte e nove mil, duzentos e cinquenta reais), a ser corrigida e atualizada monetariamente a partir da data de quando deveria ter sido entregue a área comum, momento quando surgiu a mora da Construtora em sua obrigação contratual; Indenização: Sendo a Construtora também proprietária de imóveis da Torre B, ainda não comercializada, é seu dever também se responsabilizar pela aquisição da decoração da área comum, na proporção de suas unidades não comercializadas (51 apartamentos), a indenizar o Condomínio no importe de R\$ 99.450,00 (noventa e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais), a ser corrigida e atualizada monetariamente a partir da data de quando deveria ter sido entregue a área comum, momento quando surgiu a mora da Construtora em sua obrigação contratual.”

Citada, a ré ofertou contestação no ID 26526923, aduzindo, preliminarmente, ilegitimidade ativa. No mérito, afirma, em suma, que “os termos do contrato de compra e venda das unidades imobiliárias do condomínio Requerente, a compra e instalação dos equipamentos e decoração da área comum ficou condicionada à finalização e entrega da Torre “C”.”

Réplica no ID 28273792.

Sentença ID 34990748 extingue o processo sem resolução de mérito, tendo sido cassada pelo acórdão ID 105621369.

Decisão ID 119370054 determina julgamento do feito.

Os autos vieram conclusos para julgamento.

É o relatório do necessário. FUNDAMENTO E DECÍDO.

Na sentença (ID 41952203), o Juízo a quo mencionou que, superada a questão relativa à legitimidade ativa pelo acórdão antes proferido nestes autos, que anulou a sentença extintiva sem resolução de mérito, não há outras questões preliminares ou prejudiciais pendentes de apreciação.

Aplicou o Código de Defesa do Consumidor ao caso e delimitou a questão controvertida à cláusula décima, item “g” e §2º do contrato firmado com os adquirentes de unidades no condomínio.

Entendeu que a aplicação da legislação consumerista não exime a parte autora de provar, ao menos minimamente, a ocorrência na falha da prestação do serviço, bem como o nexo de causalidade entre a conduta e o dano.

Refutou a alegação da Ré de que “a compra e instalação dos equipamentos e decoração da área comum ficou condicionada à finalização e entrega da Torre C”. Entendeu que a interpretação da cláusula décima, item “g” e §2º do contrato juntado aos autos e similares viola o art. 39, XII, do CDC, de modo que deve ser aplicada a interpretação do Autor no sentido de que “a previsão de entrega da Torre “C” era de 42 (quarenta e dois) meses, após a assinatura do contrato. Sendo as vendas ocorridas em novembro de 2009, como a do contrato em anexo, o prazo findar-se-ia em novembro de 2012. Com a cláusula de tolerância, estender-se-ia até maio de 2013.”

Declarou a mora da Ré e acolheu a pretensão de restituição, nos termos do art. 42 do CDC.

No tocante à extensão do valor devido, já que reconhecida pelo TJDFT a legitimidade ativa do condomínio, entendeu que deve ser determinada a restituição do valor integralmente pago a título de decoração relativo às torres A e B, ficando a Ré desobrigada, consequentemente, de realizar benfeitorias decorativas em tais torres.

Colaciono o dispositivo da sentença:

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por ajuizou AÇÃO ORDINÁRIA, em face de , partes devidamente qualificadas nos autos, para **DETERMINAR** à requerida a devolução integral dos valores pagos a título de taxa de decoração por todas as unidades individuais referentes às torres A e B do . O montante deve ser corrigido monetariamente e alvo de juros de mora de 1% a.m. desde a citação.

Declaro, pois, resolvido o mérito, nos termos do art. 487, inciso I, CPC.

Em razão da sucumbência e bem analisados o grau de zelo dos profissionais envolvidos, o lugar de prestação do serviço (fácil acesso), a natureza e a importância da causa (complexidade normal), o trabalho realizado pelos advogados e o tempo exigido para o seu serviço (sem intercorrências), condeno a ré ao pagamento integral das custas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º do CPC.

Destaque-se, quanto aos honorários, que a Tese 1076 STJ passou a estabelecer, em regime repetitivo, que: "i) A fixação dos honorários por apreciação equitativa não é permitida quando os valores da condenação, da causa ou o proveito econômico da demanda forem elevados. É obrigatória nesses casos a observância dos percentuais previstos nos §§ 2º ou 3º do artigo 85 do CPC - a depender da presença da Fazenda Pública na lide -, os quais serão subsequentemente calculados sobre o valor: (a) da condenação; ou (b) do proveito econômico obtido; ou (c) do valor atualizado da causa. ii) Apenas se admite arbitramento de honorários por equidade quando, havendo ou não condenação: (a) o proveito econômico obtido pelo vencedor for inestimável ou irrisório; ou (b) o valor da causa for muito baixo."

De fato, sendo coerente com os comandos advindos das instâncias superiores no que tange a restrição da margem interpretativa dada ao juiz na matéria, entendo que as expressões “proveito econômico irrisório” e “valor da causa (...) muito baixo” são reservadas a situações extremas, que discrepem do valor do salário mínimo, o que não ocorre no caso concreto.

Derradeiramente, considerando o conteúdo do art. 6º do NCPC, em especial o dever de cooperação que permeia o processo civil brasileiro, concito as partes para que, diante da publicação da presente sentença, zelem pelo bom desenvolvimento processual, observando, especialmente no que tange o recurso de Embargos de Declaração, o exato conteúdo do art. 1.022 do diploma processual, evitando, desse modo, a interposição de recurso incabível.

Diante de tal ponderação, ficam advertidas as partes, desde já, que a oposição de **Embargos de Declaração manifestamente protelatórios, em especial os que visem unicamente a reanálise de provas ou o rejulgamento da causa, será alvo de sancionamento, na forma do art. 1.026, § 2º do mesmo diploma**, na esteira dos precedentes do Eg. TJDFT (Acórdãos 1165374, 1164817, 1159367, entre outros).

Oportunamente, transitada em julgado, não havendo outros requerimentos, intime-se para recolhimento das custas em aberto, e, após, dê-se baixa e arquivem-se, observando-se as normas do PGC.

Publique-se. Intimem-se. Sentença registrada eletronicamente.

O Autor opôs embargos de declaração (ID 41952207).

Decisão ID 41952262, na qual os embargos de declaração foram parcialmente providos no tocante ao termo inicial da correção monetária. O dispositivo da sentença passou a ter a seguinte redação:

Diante do exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos formulados por __ ajuizou AÇÃO ORDINÁRIA, em face de __, partes devidamente qualificadas nos autos, para **DETERMINAR** à requerida a devolução integral dos valores pagos a título de taxa de decoração por todas as unidades individuais referentes às torres A e B do __. O montante deve ser corrigido monetariamente pelo INPC desde cada desembolso e alvo de juros de mora de 1% a.m. desde a citação.

Mantenho, no mais, em todos os seus termos, a sentença proferida nestes autos.

A Construtora Ré apela (ID 41952267). Aduz que os contratos de compra e venda dos apartamentos do condomínio condicionaram a compra e instalação dos equipamentos e decoração da área comum à finalização e à entrega da Torre C, nos termos da cláusula décima, §2º, dos contratos, que assim dispõe: *os componentes de decoração e infraestrutura de área de lazer somente serão entregues a(os) comprador (es) quando da entrega definitiva da Torre “C”, condição esta aceita de forma voluntária e consciente.*

As partes contratantes agiram de forma livre, consciente e de boa-fé, o que atrai a força obrigatória do contrato.

Defende que a cláusula não é nula, o que afasta a hipótese de ressarcimento. Alega que *tendo em vista que ainda não se operou a condição prevista no contrato, não há que se exigir que a Apelante cumpra com a obrigação, nem mesmo se cogitar na hipótese de ressarcimento de eventuais valores pagos, devendo a demanda ser reformada, nos termos do art. 487, I, do CPC/15.*

Aduz que o condomínio não juntou aos autos os contratos de compra e venda dos imóveis e os respectivos comprovantes de pagamento do valor que pretende ver ressarcido, limitando-se a juntar aos autos seis contratos de compra e venda firmados entre proprietários e a construtora.

Defende que o ônus da prova cabia ao Apelado, que deveria ter juntado os comprovantes de pagamento.

Pede a reforma da sentença para afastar sua condenação.

Preparo recolhido (ID 41952269).

O Apelado apresentou contrarrazões (ID 41952273).

É o relatório.

VOTOS

O Senhor Desembargador ROBERTO FREITAS FILHO - Relator

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do RECURSO.

A controvérsia recursal consiste em analisar a quem pertence o ônus da prova, bem como se há mora da Construtora Apelante no tocante às benfeitorias decorativas nas torres do Condomínio Apelado que justifique a obrigação de ressarcimento dos valores pagos para tal fim.

De início, destaque-se que já foi proferido acórdão nestes autos (ID 14442652), por força do qual se anulou a sentença anterior que havia declarado a ilegitimidade ativa do condomínio para o pedido de ressarcimento dos valores pagos pelos condôminos à Construtora a título de despesas com os componentes de decoração das áreas comuns:

(...)

4. O acervo probatório dos autos revela que a pretensão do condomínio não se relaciona à proteção de interesse individual de determinado condômino, mas da coletividade, sobretudo porque visa a restituição de valores pagos à construtora a título de despesas com os componentes de decoração das áreas comuns do condomínio. 4.1. Além disso, verifica-se que a cláusula contratual – que se pretende anular –, vai de encontro com interesses de todos os moradores do condomínio, pois é justamente ela que condiciona a entrega da área de lazer à construção da torre C, que, conforme noticiado, extrapolado o prazo acordado, ainda não foi entregue.

5. Com efeito, a homogeneidade dos interesses dos condôminos defendidos nocaço concreto repercute diretamente sobre a área comum do empreendimento. Portanto, não há falar em ilegitimidade ad causam do condomínio, pois, nesse caso, a sua legitimidade é reconhecida por lei. 6. Apelação conhecida e provida. Sentença anulada.

O Recurso Especial teve provimento negado (ID 29822140) e o acórdão anterior transitou em julgado em 08/10/2021.

Quanto às provas que instruem o feito, tem-se que: i) o Autor juntou à inicial algumas cópias de contrato padrão de compra e venda celebrado entre a Construtora e os compradores de unidades no condomínio, em que a data prevista para a expedição do habite-se da Torre C era de 42 meses e, além disso, caberia aos compradores as despesas com a decoração das áreas comuns do condomínio (item “g” da cláusula décima – ID 10194152, fl. 10); ii) pelo contrato, a construtora somente estaria obrigada a entregar os componentes de decoração e infraestrutura de área de lazer quando da entrega definitiva da Torre C, condição essa aceita de “forma voluntária e consciente” pelos compradores (parágrafo segundo da cláusula décima do contrato); iii) alguns comprovantes de pagamento dos componentes de decoração foram juntados no ID 10194159.

A construtora e os compradores de unidades imobiliárias, ora

representados pelo Condomínio, enquadram-se, respectivamente, nos conceitos de fornecedor e consumidor, conforme arts. 2º e 3º do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

À luz do CDC, é direito básico do consumidor a *facilitação da defesa de seus direitos, inclusive com a inversão do ônus da prova, a seu favor, no processo civil, quando, a critério do juiz, for verossímil a alegação ou quando for ele hipossuficiente, segundo as regras ordinárias de experiências* (art. 6º, VIII).

É certo que, consoante ponderado na sentença, o consumidor deve comprovar, minimamente, a falha na prestação do serviço, o nexo de causalidade e o dano.

O ônus probatório do Condomínio, representante dos compradores, foi satisfeito, mediante a juntada de cópias de contratos padronizados firmados com alguns proprietários de unidades no empreendimento, assim como com a juntada de alguns comprovantes de pagamento.

A despeito de o Autor não ter juntado todos os contratos firmados entre os compradores e a Construtora e todos os comprovantes de pagamento dos custos com decoração, tem-se que a prova mínima do dano foi satisfeita pelo Autor, mediante a juntada de contratos padrões que, pela praxe, repetem o teor a cada comprador que o celebra.

Foi juntada cópia da Ata da Assembléia (ID 10194218), em que os condôminos mencionaram as falhas na prestação do serviço pela Construtora, notadamente em infraestrutura e nas áreas comuns do condomínio.

Além disso, a inicial foi instruída com fotos do terreno, as quais comprovam o inadimplemento da construção da Torre C e a incompletude de outras áreas comuns.

Assim, aplicado o CDC ao caso e havendo o Autor comprovado a falha na prestação do serviço, o nexo de causalidade e o dano causado aos condôminos, caberia à Construtora comprovar causas excludentes de sua responsabilidade, nos termos do §3º do art. 14 do CDC:

§ 3º O fornecedor de serviços só não será responsabilizado quando provar:
I - que, tendo prestado o serviço, o defeito inexiste;
II - a culpa exclusiva do consumidor ou de terceiro.

Não deve ser acolhido o argumento de que o Autor não se desincumbiu de seu ônus da prova, pois, à luz da legislação aplicável, o fez.

De outro lado, caberia à construtora, para fins de se eximir de qualquer responsabilidade, comprovar que prestou o serviço sem defeito, ou a existência de culpa exclusiva de consumidor ou de terceiro. No entanto, tais excludentes não chegaram sequer a ser alegadas.

A Construtora, em sua defesa, sustenta a validade da cláusula que estabelece a condição de entrega da Torre C para que entregue os componentes de decoração e de infraestrutura da área de lazer.

Não é plausível tal argumentação, pois sujeitaria os compradores de unidades imobiliárias ao livre arbítrio da Construtora quanto ao momento de construção da Torre C, condição essa que, somente após concluída, obrigaria a fornecedora a adimplir a decoração das áreas comuns.

Tal imposição de condição pretendida pela Construtora mostra-se excessivamente onerosa aos consumidores, que não podem se sujeitar à espera infinita pelo cumprimento das obrigações daquela.

Logo, a ausência de previsão de prazo para que a Construtora concluísse a Torre C e adimplisse as demais obrigações que estavam sob essa cláusula suspensiva viola o art. 39, XII, do CDC, bem como o princípio da boa-fé.

A força obrigatória dos contratos, suscitada pela Construtora, não deve prevalecer quando se está diante de práticas abusivas vedadas ao fornecedor de serviços. Nesse sentido, assim dispõe o art. 39, I, V e XII, do CDC:

Art. 39. É vedado ao fornecedor de produtos ou serviços, dentre outras práticas abusivas:

I - condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos;

V - exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva;

XII - deixar de estipular prazo para o cumprimento de sua obrigação ou deixar a fixação de seu termo inicial a seu exclusivo critério. (grifo nosso).

Desse modo, é abusiva a interpretação que a Construtora atribui ao parágrafo segundo da cláusula décima dos contratos padrões firmados com compradores de unidades imobiliárias.

Interpretando-se sistematicamente o contrato, deve ser mantido o entendimento constante da sentença apelada, segundo o qual se reconhece a mora da Apelante com a consequente obrigação de ressarcimento, pois, como a previsão constante de alguns contratos juntados aos autos era de que a Torre C seria entregue

após 42 meses contados da assinatura (novembro de 2009), o prazo final para a construtora entregá-la esgotou-se em maio/2013, já computado o prazo de tolerância admitido nessa natureza de contratos de empreendimento imobiliário.

Quanto à alegação de que não foram comprovados todos os valores pagos à Construtora em relação aos quais a Apelada pretende o ressarcimento, cabia à Ré/Apelante demonstrar em sua defesa, pelo princípio da eventualidade, quais unidades estavam inadimplentes com a taxa de decoração e, com base nisso, impugnar os cálculos do Autor declinados na inicial, o que não foi feito no momento processual cabível, operando-se, então, a preclusão.

Ante o exposto, **CONHEÇO** do apelo e **NEGO-LHE PROVIMENTO**.

Majoro os honorários recursais de 10% para 12% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

É como voto.

○ Senhor Desembargador JOSÉ GUSTAVO DE OLIVEIRA 1º Vogal
A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal Com o
A Senhora Desembargadora ANA MARIA FERREIRA DA SILVA - 2º Vogal

DECISÃO

CONHECER E NEGAR PROVIMENTO, UN?NIME

Assinado eletronicamente por: ROBERTO FREITAS FILHO

03/05/2023 21:41:27

<https://pje2i.tjdft.jus.br/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 46310886
46310886



23050321412775100000044

[IMPRIMIR](#)

[GERAR PDF](#)