

ATRASSO NA ENTREGA DOS APARTAMENTOS — REPARAÇÃO POR DANOS MATERIAIS

RESUMO

- ..., embora a ré tenha anexado, a f., o habite-se do prédio onde se situam as unidades em questão, concedido em 10 de abril de 2002, a verdade é que a mesma não comprovou que tais unidades tenham sido efetivamente colocadas à disposição das autoras. - Invoca, ainda, a ré, a cláusula 6.5 do compromisso de compra e venda, que prevê o pagamento da quantia de R\$ 70,00 (setenta reais) mensais, a título de pena moratória e compensatória pelo retardamento, renunciando, as promitentes compradoras à cobrança de quaisquer outras quantias com base naquele fato, seja a que título ou pretexto for (f.). - Ocorre que o Código de Defesa do Consumidor não mais permite cláusulas que impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos (art. 51, I). - A sentença afastou a indenização por dano material entendendo que o mesmo não foi provado, porque a alegada hipótese de locação, não pode ser tomada como indubitosa, tampouco o seu valor, eis que não foi oferecido, para exame pelo Juízo, nenhum documento, anúncio ou exemplo de contrato de imóvel congênere. - Sucede que, embora as autoras não tenham provado nenhum prejuízo efetivo decorrente da não entrega dos imóveis no prazo previsto no contrato, o artigo 1.059 do Código Civil dispõe que as perdas e danos devidos ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar, cobrindo, além dos prejuízos efetivos, que devem ser provados, os lucros cessantes. - Os lucros cessantes, na hipótese em tela, devem consistir, como pediram as autoras, no pagamento, pela ré, do valor locativo de cada imóvel pelo período compreendido entre a data em que deveria entregar as unidades em condições de habitabilidade, considerando-se o período de tolerância de 90 (noventa) dias para obras de arremate, previsto na cláusula 6.5 do compromisso de compra e venda, e a data da efetiva entrega, eis que, se recebessem os apartamentos na data convencionada, as autoras poderiam alugá-los a terceiros ou neles residir, hipótese em que deixariam de pagar aluguel de imóveis com as mesmas características. - Embora realmente as autoras não tenham provado o alegado valor locativo de mercado no montante de R\$ 1.000,00 (um mil reais), nada impede que o valor seja apurado em liquidação de sentença por arbitramento. - Ocorre, entretanto, "data venia" das judiciosas considerações expendidas na sentença, que o inadimplemento contratual não pode, por si só, dar ensejo à indenização por dano moral e, na hipótese dos autos, o fato das autoras terem ficado privadas de usufruir as unidades contratadas e a incerteza sobre a concretização do negócio constituem meros aborrecimentos que acontecem normalmente no dia-a-dia, não dando ensejo à indenização por danos morais, que somente tem lugar para compensar um sofrimento ou lesão à honra ou reputação. - Nesta linha o entendimento adotado pela Egrégia Quinta Câmara Cível no julgamento da Apelação Cível nº 12.740/2000, relator Desembargador MARCUS FAV ER, "verbis": "Ação ordinária. Rescisão cumulada com indenização. Danos materiais e morais. Compromisso de compra e venda de imóvel em construção. Contrato prevendo data certa para entrega da obra. Construtora que não cumpre o ajustado. Culpa evidenciada. Mora da promitente vendedora. Rescisão do contrato com devolução corrigida, de todas as parcelas pagas. Juros legais a partir da citação. Pedidos acolhidos em primeiro grau. Inexistência de dano moral. O dissabor ou o aborrecimento pela não conclusão do negócio não afeta o patrimônio ético, a honra ou a reputação da autora. Provimento parcial do apelo" (Revista de Direito, Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Jurisprudência e Doutrina, Editora Degrau Cultural, v. 46, p. 239). - Colhe-se, ainda, do referido acórdão: "Nessa linha de princípio, só deve ser reputado como dano moral, a dor, vexame,

sofrimento, ou humilhação, que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem estar. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação, ou sensível

EMENTA

O atraso na entrega dos apartamentos das autoras dá ensejo ao pagamento dos danos materiais, consistentes em lucros cessantes, equivalentes ao valor locativo das unidades, durante o período compreendido entre a data prevista para sua entrega, em condições de serem habitadas, considerando-se o período de tolerância de 90 (noventa) dias para obras de arremate, previsto no compromisso de compra e venda, e a data da efetiva entrega das chaves. - O fato das autoras terem ficado privadas de usufruir a unidade contratada e a incerteza sobre a concretização do negócio constituem meros aborrecimentos que acontecem normalmente no dia-a-dia, não dando ensejo à indenização por danos morais, que somente tem lugar para compensar um sofrimento ou lesão à honra ou reputação.