

Consórcio imobiliário - Cartas de crédito - Atraso na entrega - Dano - Valorização imobiliária - Aluguel

Ementa: Ação de indenização. Consórcio imobiliário. Parte contemplada. Atraso injustificado na entrega das cartas de crédito. Entrega efetivada somente após determinação judicial. Prejuízo decorrente da valorização imobiliária entre a data em que as cartas de crédito deve-

riam ter sido entregues e a que a entrega efetivamente ocorreu. Pagamento de alugueis no mencionado período. Danos materiais. Comprovação. Recurso improvido.

- Em virtude do ilícito contratual praticado pelo requerido, consubstanciado na recusa injustificada da entrega das cartas de crédito ao consorciado após a contemplação, o que somente foi procedido após determinação judicial, deve a empresa arcar com os prejuízos materiais efetivamente comprovados pelo autor, decorrentes da valorização imobiliária havida entre a data em que as cartas deveriam ter sido entregues e a que a entrega efetivamente ocorreu, além dos valores despendidos por este a título de aluguel enquanto já poderia ter adquirido outro imóvel para residir.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.09.710884-9/001 - Comarca de Belo Horizonte - Apelante: Consórcio Nacional Panamericano S.C. Ltda. - Apelante Adesivo: Marco Aurélio Faria da Silva - Apelados: Consórcio Nacional Panamericano S.C. Ltda., Marco Aurélio Faria da Silva - Relator: DES. DOMINGOS COELHO

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, à unanimidade, em NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 12 de dezembro de 2012. - Domingos Coelho - Relator.

Notas taquigráficas

DES. DOMINGOS COELHO - Cuida-se de apelação cível interposta por Marco Aurélio Faria da Silva, contra a sentença de f. 240-245, que, nos autos da ação de indenização por danos materiais, movida em desfavor de Consórcio Nacional Panamericano S.C. Ltda., julgou procedentes os pedidos para condenar o requerido a indenizar o requerente pelos prejuízos suportados, concernentes à valorização do imóvel adquirido em 131,61%, além de restituir a quantia de R\$9.200,00, desembolsada para o adimplemento de alugueis no período de atraso indevido para a entrega das cartas de crédito.

Inconformado, pretende o vencido a reforma do r. *decisum*, sustentando, em resumo, que este não pode prevalecer, pois o atraso na entrega das cartas de crédito não ocorreu por falha de sua administradora, mas, sim, por culpa do consorciado, que, após ser contemplado, deixou de apresentar a documentação exigida por contrato para tanto. Nesse passo, afirma não ter havido de sua parte qualquer conduta ilícita, mas, ao contrário, agiu no exercício regular de um direito, o que afasta, ademais, o nexo de causalidade. Aduz, ainda, que os

danos alegados não restaram comprovados. Acrescenta que, para a caracterização da responsabilidade civil, se faz necessária a coexistência irrefutável dos três elementos ensejadores da responsabilidade civil - o dano, a ilicitude e o nexo causal -, o que, entretanto, não se verifica na espécie.

Contrarrazões às f. 265-273.

Recurso próprio, tempestivo, regularmente processado e preparado. Dele conheço, já que presentes os pressupostos para sua admissibilidade.

Inexistentes preliminares a serem analisadas, passo diretamente ao exame do mérito.

Analisando os autos, não vejo motivos que possam autorizar a reforma da conclusão vertida na r. sentença atacada, tendo seu ilustre prolator conferido correto desate à causa.

Prima facie, cumpre assinalar que a responsabilidade civil pode ser definida como a obrigação de reparar o dano, imposta a todo aquele que por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem.

Desse conceito, extraem-se os seguintes requisitos essenciais.

Em primeiro lugar, a verificação de uma conduta antijurídica, que abrange comportamento contrário ao direito, omissivo ou comissivo, sem necessidade de indagar se houve ou não o propósito de malfezer.

Por segundo, a existência de um dano, tomada a expressão no sentido de lesão a um bem jurídico, seja este de ordem material ou imaterial, de natureza patrimonial ou não patrimonial.

E, em terceiro, o estabelecimento de um nexo de causalidade entre um e outro, de forma a se precisar que o dano decorre da conduta antijurídica, ou, em termos negativos, que, sem a comprovação do comportamento contrário ao direito, não teria havido o atentado ao direito.

Ausente qualquer desses elementos, não há se cogitar do dever indenizatório.

Anoto, ainda, que conduta ilícita é aquela que, apresentando-se em contrariedade ao direito, tem energia suficiente para gerar o resultado lesivo. Todavia, não basta o dano potencial. Mister se faz que a lesão tenha existência concreta, e entre esta e aquela haja um liame indissolúvel de causalidade. Enfim, a conduta antijurídica geradora do dano é essencial para resultar no dever ressarcitório.

A lição é de Caio Mário da Silva Pereira, em *Responsabilidade civil*, Rio de Janeiro: Forense, 1989, p. 83:

Na etiologia da responsabilidade civil, como visto, são presentes três elementos, ditos essenciais na doutrina subjetivista, porque sem eles não se configura: a ofensa a uma

norma preexistente ou erro de conduta; um dano; e o nexo de causalidade entre uma e outro. Não basta que o agente haja procedido contra o direito, isto é, não se define a responsabilidade pelo fato de cometer um 'erro de conduta'; não basta que a vítima sofra um 'dano', que é o elemento objetivo do dever de indenizar, pois, se não houver um prejuízo, a conduta antijurídica não gera obrigação ressarcitória.

Cuidando-se, pois, de responsabilidade civil, decorrente de ato ilícito, e tendo-se, como regra, a responsabilidade subjetiva, o lesado deve provar a conduta positiva ou omissiva do agente, o dano e o nexo causal.

Na hipótese dos autos, contrariamente ao que afirma o apelante, dúvidas inexistem acerca da comprovação do cometimento de ilícito contratual de sua parte, consubstanciado na recusa injustificada da entrega das cartas de crédito ao consorciado após a contemplação, em 05.09.2006, o que somente foi procedido após determinação judicial, em 19.12.2008.

Com efeito, a questão relativa à responsabilidade do requerido pelo atraso injustificado na entrega das mencionadas cartas ao consorciado/apelado restou sobejamente delineada nos autos da ação de nº 0024.07.543045-4, que tramitou perante a 7ª Vara Cível, proposta exatamente para se aferir a obrigação do réu em entregá-las ao autor.

A propósito, restou consignado na r. sentença do processo supra:

No que diz respeito à alegação de que o autor não teria apresentado toda a documentação necessária para a liberação da carta de crédito, tem-se que a mesma não merece prosperar, pois a requerida somente suscitou de forma genérica a ausência de documentos indispensáveis para a concessão do crédito, quando, na verdade deveria especificar de forma detalhada quais os documentos que estavam faltando. [...] Em assim sendo, houve equívoco por parte da ré ao justificar sua negativa para a liberação das cartas de crédito em fatos não demonstrados, não obstante se tratar de consorciado que sempre pagou em dia as parcelas contratuais, assim como ofertou lance de R\$16.534,74 para obter a liberação das cartas de crédito (f. 52/TJ).

Ressalte-se, ademais, que tal ação foi julgada procedente, tendo transitado em julgado, não podendo as questões ali discutidas ser objeto de novo exame.

Dúvidas, portanto, inexistem acerca da responsabilidade do requerido pelo atraso injustificado das cartas de crédito a que fazia jus o apelado.

Quanto à aventada ausência de comprovação dos danos sofridos pelo autor, bem como da suposta ausência de nexo causal, mais uma vez, sem razão o apelante.

Em análise, verifica-se que os danos oriundos da valorização imobiliária havida entre a data em que as cartas deveriam ter sido entregues pelo réu e a que a entrega efetivamente ocorreu restaram sobejamente comprovados no laudo pericial de f. 173-181, no qual se concluiu que, se o autor tivesse recebido o crédito

em outubro/2006, este poderia ter adquirido um imóvel 131,61% maior do que aquele adquirido com o crédito recebido em dezembro de 2008.

Da mesma forma, os recibos de f. 73-82, corroborados pelo depoimento de f. 226, não deixam dúvidas sobre o fato de ter o autor despendido o montante de R\$9.200,00, com o pagamento de aluguéis no período em que perdurou a recusa da entrega das cartas de crédito, enquanto ele já poderia ter adquirido outro imóvel para residir.

Como bem pontuou o d. Julgador,

urge ponderar que, caso tivesse havido a liberação das cartas de crédito quando da contemplação do requerente, este teria tido condições de adquirir seu imóvel próprio em momento pretérito, podendo deixar de pagar aluguéis e esquivar-se da grande valorização imobiliária.

Assim, por consectário lógico, forçosa é a caracterização do nexo causal e, por conseguinte, da responsabilidade civil, que gera o dever de reparar o dano (f.224-225).

Por todo o exposto, tem-se que, em virtude do ilícito contratual praticado pelo requerido, consubstanciado na recusa injustificada da entrega das cartas de crédito ao consorciado após a contemplação, o que somente foi procedido após determinação judicial, deve o requerido, como acertadamente decidiu o MM. Juiz *a quo*, arcar com os prejuízos materiais efetivamente comprovados pelo autor, decorrentes da valorização imobiliária havida entre a data em que as cartas deveriam ter sido entregues e a que a entrega efetivamente ocorreu, além dos valores despendidos por este a título de aluguel.

Com tais considerações, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se incólume a r. sentença de primeiro grau, por seus e por estes fundamentos.

DES. JOSÉ FLÁVIO DE ALMEIDA - De acordo com o Relator.

DES. NILO LACERDA - De acordo com o Relator.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.