



Poder Judiciário de Mato Grosso
 Importante para cidadania. Importante para você.

Gerado em: 25/06/2019 16:08

Numeração Única: 9772-22.2016.811.0041 Código: 1098153 Processo Nº: 0 / 2016	
Tipo: Cível	Livro: Feitos Cíveis
Lotação: Terceira Vara Cível	Juiz(a) atual:: Emerson Luis Pereira Cajango
Assunto: DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE PARCELAS PAGAS, INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DE TUTELA	
Tipo de Ação: Procedimento Ordinário->Procedimento de Conhecimento->Processo de Conhecimento->PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO	
^ Partes	
Requerente:	[REDACTED]
Requerente:	[REDACTED]
Requerido(a):	GLAM EMPREENDIMENTOS LTDA
Requerido(a):	CONSTRUTORA LOPES S.A.
Andamentos	
20/06/2019	
Certidão de Envio de Matéria para Imprensa	
<p>Certifico que remeti para publicação no DIÁRIO DA JUSTIÇA, DJE nº 10520, com previsão de disponibilização em 25/06/2019, o movimento "Com Resolução do Mérito->Procedência" de 19/06/2019, onde constam como patronos habilitados para receberem intimações: WAGNER LUIZ RIBEIRO ROCHA - OAB:15.880/MT representando o polo ativo; e EDUARDO ANTUNES SEGATO - OAB:13.546, UBALDO JUVENIZ DOS SANTOS JUNIOR - OAB:160493, UBALDO JUVENIZ JUNIOR - OAB:160493/SP representando o polo passivo.</p>	
19/06/2019	
Com Resolução do Mérito->Procedência	
<p>Versam os autos acerca Ação de Rescisão de Contrato c.c Restituição de Parcelas Pagas e Indenização por Danos Morais e Materiais ajuizada por [REDACTED] E [REDACTED] em face de CONSTRUTORA LOPES S/A E GLAM EMPREENDIMENTOS LTDA.</p> <p>Para tanto, afirmam os reclamantes que em 30/11/2012 firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda com as rés, referente a unidade imobiliária nº 1101 localizada no empreendimento denominado "Glam-Goiabeiras Luxury Apartments", pelo importe de R\$ 1.210.000,00 (um milhão e duzentos e dez reais), com data de entrega prevista para janeiro de 2015. Com a cláusula de tolerância de 180 dias, findaria em julho de 2015.</p> <p>Asseveram que efetuaram o pagamento da entrada na quantia de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais). No entanto, passado um ano da data prevista para a entrega do imóvel, as obras não foram concluídas. Notificada, a requerida se negou a devolver todos os valores pagos, alegando que seria retido um montante em razão de gastos com propaganda, dentre outros.</p> <p>Assim, pelo atraso da obra, relatam que deixaram de auferir valores com relação aos alugueis, bem como sofreram violação em seus direitos da personalidade.</p> <p>À vista disso, requerem a concessão da liminar para que as reclamadas procedam com a imediata devolução dos valores pagos . No mérito, pugnam pela confirmação da liminar para que as rés sejam compelidas a restituir os valores integralmente pagos acrescidos de juros, correção e multa de 10% ou 2% do valor do contrato e a nulidade da cláusula que estipula o prazo de tolerância para a entrega. Pugnam ainda pela condenação da rés ao pagamento de lucros cessantes e danos morais.</p> <p>Junto à inicial vieram os documentos de fls. 57/111.</p> <p>Tutela de urgência deferida (fls. 112/114), determinando que as requeridas depositem todos os valores recebidos da parte autora, com relação ao contrato debatido.</p> <p>Devidamente citadas, as rés ofertaram a contestação às fls. 118/141, alegando a preliminar de ilegitimidade passiva da Construtora Lopes S/A. Na matéria de fundo, defendem a inexistência dos pressupostos da responsabilidade civil,</p>	

argumentando que o imóvel foi entregue dentro da data prevista. Propugnaram pela improcedência dos pedidos iniciais.

Impugnação à contestação (fls. 175/188).

As rés informaram a impossibilidade de cumprimento da tutela de urgência (fls. 189/190).

Proposta de acordo realizada pela requerida (fls. 197/198) e recusada pelos autores.

Agravo de instrumento desprovido (fls. 207/208).

Decisão de sobrestamento do feito (fl. 216).

Pedido de execução provisória da multa cominatória estipulada por ocasião da decisão liminar (fls. 229/231).

Vieram-me os autos conclusos.

É o breve relato.

Fundamento e decido.

O feito encontra-se apto a ser julgado, razão pela qual passo à análise do mérito da demanda, conforme me permite o artigo 355, inciso I do Civil.

De plano, anoto que a preliminar de ilegitimidade passiva da ré Construtora Lopes não comporta guarida. Ora, é evidente nos autos que as negociações para a compra e venda do imóvel foram realizadas com a primeira requerida, conforme, inclusive, comprova o pedido de reserva de unidade (fl. 59), onde consta a logomarca da construtora.

Ademais, é de notoriedade pública que a logomarca da empresa Construtora Lopes sempre esteve estampada em todos os anúncios de publicidade do empreendimento em discussão. Destarte, se conclui que a requerida em questão deve arcar solidariamente com as obrigações, em razão da incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor (arts. 7º, § único, art. 18 e art. 25, § 1º, art. 28, § 2º).

Reside a quaestio juris a respeito do direito das obrigações, diante de não cumprimento de contrato e suas consequências.

Inicialmente, cumpre esclarecer que em dezembro de 2018 fora editada a Lei 13.786/2018, alterando disposições da Lei nº 4.591/64 e da Lei nº 6.766/79. Analisando os dispositivos, verifica-se que o legislador cuidou de regular requisitos que devem ser observados no instrumento, quando da celebração do contrato; também disciplinou penalidades a serem aplicadas ao inadimplente, frente à resolução do contrato.

Ocorre que a novel legislação não se aplica aos contratos celebrados antes da sua vigência, por conta dos requisitos a serem observados após a sua vigência e em respeito ao art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal, sobretudo considerando a existência de ato jurídico perfeito. No mesmo sentido, o art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro determina que a lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

Portanto, considerando que a relação jurídica estabelecida entre as partes é anterior, tenho pela inaplicabilidade da Lei 13.786/2018.

Suplantada essa questão, realizo a análise individualizada dos pedidos contidos na exordial para melhor compreensão dos fatos.

DA RESCISÃO DO CONTRATO.

Na hipótese ora examinada, vejo que do arcabouço probatório coligido aos autos, outra opção não resta, senão a de acolher o pedido inicial.

A conduta irregular da parte adversa está claramente comprovada.

A teor dos que consta nos autos, os autores demonstraram por meio do instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel acostado às fls. 64/92, que adquiriram o imóvel descrito na inicial junto às requeridas, e que pagaram o equivalente a 310.000,00 (trezentos e dez mil).

É sabido que em se tratando de contrato, se uma das partes não adimplir sua obrigação contratual dará ensejo ao pedido de rescisão contratual pela parte adimplente.

Infere-se que entrega do imóvel estava prevista para janeiro de 2015, que com o prazo de tolerância, teria prazo fatal em julho de 2015.

Quanto a este ponto, necessário consignar que este Juízo possui entendimento de que a aludida cláusula, conhecida como "cláusula de tolerância" é válida, conforme reiterado pela jurisprudência pátria, não havendo, assim que se falar em ilegalidade e/ou nulidade, nem inobservância desta. Nesse sentido,

"(...) cláusula que estipula prazo de tolerância de 180 dias, em regra, não guarda abusividade, sobretudo porquanto é normal nessa espécie de contrato envolvendo a construção de empreendimentos imobiliários com inúmeras unidades autônomas. Esta prorrogação da entrega das chaves, prevista expressamente no contrato, não implica, por si só, inadimplemento contratual quanto ao prazo de conclusão da obra." (Apelação Cível Nº 70057460057, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Marco Antonio Angelo, Julgado em 26/06/2014)

O eg. TJMT também possui posição acerca da temática, in verbis:

"(...) A cláusula firmada no contrato de compra e venda estipulando prazo de tolerância de 180 dias para conclusão da obra, em regra, não é abusiva, sobretudo quando trata-se de diversas unidades autônomas." (TJMT - Ap 157405/2016, DES. RUBENS DE OLIVEIRA SANTOS FILHO, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 07/12/2016, Publicado no DJE 12/12/2016) No mesmo sentido, Ap 85898/2015, DESA. SERLY MARCONDES ALVES, SEXTA CÂMARA CÍVEL, Julgado em 29/07/2015, Publicado no DJE 03/08/2015.

A possibilidade de prorrogação de prazo de entrega da obra em contrato de compra e venda de imóvel na planta, como restou demonstrado, é de praxe no mercado imobiliário e se justifica em razão da atividade de construção civil estar sujeita às intempéries climáticas, falta ou atraso na entrega de material e dificuldade de contratação de mão de obra especializada.

Na hipótese sub judice, as rés não lograram êxito em comprovar que a unidade imobiliária estava acabada dentro do prazo acordado, tampouco que avisaram os autores sobre o atraso informado, ou seja, não desconstituíram o ônus probatório. A expedição do habite-se não significa que o imóvel estava pronto a ser entregue aos vendedores e ainda que assim fosse, o habite-se foi expedido somente em novembro, ao que já revela o atraso vindicado.

Logo, resta evidente a falha na prestação de serviço por partes das requeridas, pois houve um atraso injustificado na entrega da obra de aproximadamente 07 (sete) meses, já com a inclusão da cláusula de tolerância.

Portanto, resta claro que a rescisão contratual pleiteada encontra-se motivada pelo atraso injustificado da entrega da obra por culpa exclusiva das demandadas.

É cediço que no Código Civil a liberdade de contratar é exercida em razão e nos limites da função social do contrato, e primando pelos princípios da probidade e boa-fé.

In casu, o que se vê nos autos foi que as rés na execução do contrato não agiram com a necessária boa-fé objetiva, dando ensejo ao ajuizamento da presente ação.

Corolário lógico da imposição contratual é a obrigatoriedade da entrega do imóvel na forma pactuada, o que não ocorreu, portanto, justificado o pleito de rescisão contratual.

DA RESTITUIÇÃO DOS VALORES PAGOS.

Da documentação acostada às fls. 60/63 e fl. 93 nota-se que os autores efetuaram o pagamento de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez reais mil reais), sem atualização.

Nesse diapasão, os requerentes não podem ser penalizados com perda de parte dos valores pagos, como se fossem responsáveis pelo desfazimento do negócio.

Tal circunstância, por si só, enseja a procedência do pedido de rescisão do contrato, bem como o de restituição integral dos valores despendidos a título de entrada, de pagamento das prestações avençadas e de comissão de corretagem, pois, resolvido o contrato, devem as partes retornar ao status quo anterior.

Nesse sentido, eis os seguintes ensinamentos jurisprudencial:

APelação CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. 1. Preliminar de ilegitimidade passiva. Ressarcimento da comissão de corretagem paga pelo promitente-comprador. Fundamento da reparação integral dos prejuízos decorrentes da inadimplência. Caracterizada a legitimidade passiva da promitente-

vendedora. 2. Prefacial de mérito: prescrição das pretensões de rescisão contratual e de ressarcimento integral. Prazo decenal. Termo inicial. Actio nata. Data do descumprimento da avença (término do período de tolerância). 3. Descumprimento contratual: atraso na entrega da obra incontroverso. Caso fortuito e força maior. Não configuração das excludentes de ilicitude. 4. Pleito de resolução do contrato que é legítimo e decorre de culpa exclusiva da construtora, tendo os autores comprovado o cumprimento ordeiro e correto das suas obrigações até o prazo de entrega, circunstâncias nas quais não incidem redutores ou a cláusula penal por resolução imotivada. 5. Devido o ressarcimento da comissão de corretagem, paga pelo consumidor sem que, ao final, tenha, de fato, se beneficiado com o negócio. 6. A rescisão não se deu por vontade ou culpa do promitente-comprador, de modo que não há falar na fixação do termo inicial de incidência de juros moratórios a partir do trânsito em julgado da decisão que determina a devolução da quantia paga. Tratando-se de rescisão por atraso na entrega da obra, trata-se de descumprimento contratual de parte da promitente-vendedora, cabendo a incidência de juros moratórios sobre os valores da restituição a contar da citação. 7. Danos morais: inadimplemento contratual superior a um ano do término do prazo de tolerância que justifica o reconhecimento de danos morais. Valor fixado em sentença adequado aos padrões da Câmara. PRELIMINAR RECURSAL (ILEGITIMIDADE PASSIVA) REJEITADA. PREFACIAL DE MÉRITO (PRESCRIÇÃO) AFASTADA. APELAÇÃO CÍVEL DA RÉ DESPROVIDA. (Apelação Cível Nº 70081112559, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Mylene Maria Michel, Julgado em 06/06/2019)

APELAÇÕES CÍVEIS. COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. AÇÃO DE RESOLUÇÃO DO CONTRATO. ATRASO NO INÍCIO DO EMPREENDIMENTO. RESPONSABILIDADE DA VENDEDORA. CERCEAMENTO DE DESEA. NÃO OCORRENTE. INDENIZAÇÃO DO VALOR DA COMISSÃO DE CORRETAGEM. LEGITIMIDADE PASSIVA DA VENDEDORA. POSSIBILIDADE. DANO MORAL. NÃO CONFIGURADO. MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS. Apelação da autora. No caso, embora a edificação não tenha iniciado na data assinada no contrato, a resolução do ajuste firmado entre as partes operou-se dentro do prazo de construção do empreendimento. De modo que, o atraso no início da obra cuida de mero aborrecimento, não ensejando o dever de indenizar por dano moral. Majorados os honorários, proporcionalmente ao êxito dos pedidos da autora. Art. 21 do CPC. Apelação da demandada. (1). Desfeito o contrato de compra e venda por culpa da promitente vendedora impõe-se a devolução de todos os valores desembolsados pelos promitentes compradores, inclusive a comissão de corretagem. (2). De maneira que, o fato da compradora ter adimplido a terceiro à comissão de corretagem, não impede a indenização pela demandada, que deu causa a resolução do ajuste. Logo, é parte legitimada à indenização. (3) Incabível o reconhecimento do direito à retenção de qualquer quantia por parte da empresa ré a título de multa penal, eis que deu causa à rescisão do negócio jurídico. A devolução deve ser corrigida desde o desembolso de cada parcela, acrescidos de juros desde a citação. Precedentes jurisprudenciais. Provida em parte a apelação da autora. Desprovida a apelação da demandada. (Apelação Cível Nº 70064662851, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Glênio José Wasserstein Hekman, Julgado em 15/03/2017)

DA MULTA MORATÓRIA E LUCROS CESSANTES.

A celeuma quanto a possibilidade de cumular multa moratória com lucros cessantes é antiga e gerou muitos debates a respeito.

Todavia, recentemente, precisamente em 22/05/2019, o Superior Tribunal de Justiça julgou os temas 970 e 971 (Recursos Especiais sob a sistemática dos repetitivos REsp 1.498.484/1.635.428 e REsp 1.614.721/1.631.485) respectivamente, sobre: (i) a possibilidade de cumular lucros cessantes com cláusula penal em atraso na entrega de imóvel; e (ii) a possibilidade da inversão, em desfavor da construtora, da cláusula penal estipulada exclusivamente para o consumidor, nos casos de inadimplemento também pelo atraso na entrega.

Assentou-se o entendimento proferido pelo ministro Luis Felipe Salomão no sentido da impossibilidade da cumulação e da possibilidade da inversão da cláusula penal. Com relação à impossibilidade da cumulação, o ministro assim arrematou:

Estabelecida a cláusula em patamar razoável pré fixando os danos não cabe a sua cumulação. Pode sim a parte interessada desprezar a cláusula penal e ingressar com ação requerendo lucros cessantes, mas não pode haver a cumulação.

Continuou ao destacar que “ a definição da tese há de se levar em consideração a natureza da cláusula penal e não apenas o rótulo a ela dado no contrato. Se a cláusula penal incide todos os meses com base de cálculo no valor total do contrato ou no valor do imóvel, é certo que se destina a coibir a mora da empresa na entrega do imóvel, mas também compensa os prejuízos sofridos mensalmente com a privação do imóvel”.

Por fim, a tese restou assim fixada:

A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação e, em regra, estabelecido em valor equivalente ao locativo, afasta sua cumulação com lucros cessantes.”

No caso em comento, infere-se que o instrumento contratual prevê em sua cláusula 6.8 (fl. 84) que, no caso de atraso na entrega da obra, a construtora efetuará o pagamento equivalente a 0,01% por dia de atraso sobre os valores até

então pagos pelo consumidor.

As quantias estipuladas são razoáveis e suficientes a ensejar a reparação, tal como previstas no contrato. Desta feita, têm-se a responsabilidade solidária das rés em efetuar o pagamento da multa, incidente desde agosto de 2015 até fevereiro de 2016, quando realizada a notificação extrajudicial pelos autores, com a intenção de rescindir o contrato.

Noutro giro, em razão do precedente obrigatório esposado pelo STJ conforme alhures mencionado, torna-se insubsistente o pedido de lucros cessantes, uma vez não caber a cumulação.

DO DANO MORAL

Por fim, no tocante ao pedido de indenização por dano moral, é assentado no Superior Tribunal de Justiça que o mero descumprimento contratual não enseja a indenização por danos morais.

Todavia, no caso em apreço, tenho que o atraso no imóvel ultrapassou o mero aborrecimento, eis que do acervo probatório coligido infere-se que o atraso suplantou 06 (seis) meses, fora do razoável. Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DE RESCISÃO C/C DEVOLUÇÃO DE VALOR E REPARAÇÃO DE DANOS. ATRIBUIÇÃO DA CULPA À PROMITENTE-VENDEDORA PELA RESCISÃO OPERADA, POIS SEQUER INICIOU A CONSTRUÇÃO. DEVIDA A DEVOLUÇÃO DO VALOR PAGO, A INCIDÊNCIA DA MULTA PREVISTA E INDENIZAÇÃO PELO ABALO MORAL. Verificado, na hipótese, que a promitente-vendedora sequer iniciou a construção do empreendimento onde situado o apartamento prometido à venda ao autor há quase seis anos, é dela a culpa pela rescisão operada. Deverá a ré, portanto, devolver ao promitente-comprador o valor que este pagou a título de entrada, além de arcar com a multa contratual prevista para caso de inadimplemento de qualquer das partes. Incidência da Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça. Ocorrente o abalo moral, considerando o largo atraso quanto à entrega do imóvel. RECURSO PROVIDO À UNANIMIDADE. (Apelação Cível Nº 70081507477, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Julgado em 13/06/2019).

Não se pode admitir que a situação exposta nos autos não passou de mero incômodo e desconforto.

Com efeito, o fato narrado se traduziu em sentimento lesivo a intimidade e personalidade dos requerentes, portanto, forçoso reconhecer que o cenário apresentado é capaz de atingir sua moral.

Por todo o exposto, com fulcro no art. 487, inc. I, do CPC, JULGO PARCIALMENTE PPROCEDENTES os pedidos iniciais para:

- a) DECRETAR a rescisão do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes (fls. 64/92);
- b) CONDENAR as rés, solidariamente, à restituição da quantia de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), devidamente corrigida pelo índice INCC, a partir do efetivo desembolso de cada mensalidade e juros da mora de 1% (um por cento) ao mês, a partir da citação;
- c) CONDENAR as requeridas, solidariamente, ao pagamento de 0,01% (um centésimo por cento) por dia de atraso sobre o preço pago pelos autores, nos termos da cláusula 6.8 prevista no contrato, retroativo a data prevista para entrega do imóvel (agosto de 2015) até a fevereiro de 2016, corrigido monetariamente pelo INCC, por mês ou fração de mês em atraso e juros de mora de juros de 1% ao mês a partir da citação;
- d) CONDENAR as requeridas, solidariamente, ao pagamento da quantia de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), a título de indenização por danos morais, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir do evento danoso (Súmula 54 do STJ) , e correção monetária pelo índice INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362 do STJ).

TORNO DEFINITIVA a liminar concedida às fls. 112/114.

Considerando a sucumbência mínima, CONDENO as requeridas ao pagamento de custas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 85, §§2º e 3º, do CPC.

A fim de evitar tumulto processual e visando a concretização dos princípios norteadores do ordenamento jurídico, como a celeridade e economia processual, DETERMINO o desentranhamento e autuação em apartado do pedido de execução provisória das astreintes de fls. 229/231.

Após registro e autuação, intime-se os autores para, no prazo de 05 (cinco) dias, instruírem o pleito com as peças necessárias dos presentes autos. Realizada a diligência, conclusos.

Transitada e julgada a sentença, e nada sendo requerido, archive-se.

18/06/2019

Concluso p/Sentença