

Número Processo:	do	201104604471
---------------------	----	--------------

Autos nº:201104604471.

SENTENÇA

Trata-se de *ação de restituição de importâncias pagas c/c rescisão contratual e danos morais* proposta por PEDRO CAMELO ARTIAGA JUNIOR e NEIRIANE RODRIGUES De LIMA em face de INPAR PROJETO 45 SPE LTDA; assinaram instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel para entrega futura e outros pactos; houve atraso na entrega da obra; nada foi informado sobre os valores corretos da negociação; o autor alega que teve que pagar prestação e aluguel, concomitantemente, em razão do atraso; notificou-a sobre a rescisão do contrato, mas não obteve nenhuma resposta.

A requerida contestou alegando preliminarmente inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor; da legalidade do prazo de tolerância de 180 (cento e oitenta) dias para a entrega; da ausência de culpa da ré quanto ao alegado atraso na conclusão das obras - caso fortuito e força maior; da ausência de culpa no atraso da entrega das chaves; da necessidade de rescisão nos exatos termos do contrato - retenção de valores pagos; da improcedência do pedido de restituição dos aluguéis despendidos; do pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem; do não cabimento do pedido de danos morais.

Impugnação *retro*.

É o relatório. Decido.

A lide está apta a receber julgamento antecipado - artigo 330, I e II, do Código de Processo Civil; a matéria debatida é de direito e é dispensável a produção de outras provas além das que já constam dos autos.

Tem-se que nos contratos de compra e venda de imóveis devem incidir as regras do Código de Defesa do Consumidor; configura-se a relação de consumo; para corroborar eis a jurisprudência:

'APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. APLICAÇÃO DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. PRESCRIÇÃO DECENAL. JUROS REMUNERATÓRIOS. JUROS DE MORA. HONORÁRIOS DE CORRETAGEM. ARRAS. REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. **1- Em se tratando de compra e venda de imóvel a prazo, o Código de Defesa do Consumidor é aplicável à relação estabelecida entre a empresa que comercializa o imóvel e o promissário comprador.** (...) APELO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. SENTENÇA REFORMADA NO TOCANTE À REPETIÇÃO DE INDÉBITO.' **TJGO, APELACAO CIVEL 448623-34.2011.8.09.0126, Rel. DES. FRANCISCO VILDON JOSE VALENTE, 5A CAMARA CIVEL, julgado em 06/12/2012, DJe 1222 de 14/01/2013.**

Realmente, o autor firmou Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda de Unidade Imobiliária com a requerida, que não demonstrou e não provou estar o imóvel em plenas condições de ser habitado; não juntou o 'HABITE-SE', devidamente recebido pelo autor, e no prazo estipulado em contrato; infundada é a alegação de caso fortuito ou força maior para o atraso, pois se o autor está inadimplente tal é em razão do atraso na entrega do imóvel; logo toda aplicação detém no caso a teoria da exceção do contrato não cumprido.

O autor optou pela rescisão, com perdas e danos decorrentes da conduta culposa da adversa, o que tem respaldo na jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás; senão vejamos:

EMENTA: 'APELACAO CIVEL. ACAO DE RESCISAO CONTRATUAL C/C RESTITUICAO DE IMPORTANCIAS PAGAS. CONTRATO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NAO CUMPRIDO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. FORCA MAIOR OU CASO FORTUITO. NAO OCORRENCIA. DEVOLUCAO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS. RETENCAO DE PERCENTUAL.INCABIVEL. I - NAO TENDO O IMOVEL SIDO ENTREGUE NA DATA PACTUADA, POR CULPA DA CONSTRUTORA, ESTA DEVE SER RESPONSABILIZADA PELA RESCISAO DO CONTRATO. II - NAO COMPROVANDO A PROMITENTE VENDEDORA A OCORRENCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORCA MAIOR, A JUSTIFICAREM O NAO CUMPRIMENTO DA OBRIGACAO, DEVE RESTITUIR INTEGRALMENTE AS PARCELAS PAGAS PELO PROMITENTE COMPRADOR. III - NAO HA QUE SE FALAR NA RETENCAO DE PERCENTUAL SOBRE OS VALORES JA PAGOS PELA COMPRADORA, A TITULO DE ARRAS OU DE MULTA, QUANDO A RESCISAO AO CONTRATO SE DEU POR CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. RECURSO CONHECIDO, MAS IMPROVIDO'. (TJGO - 6A CAMARA CÍVEL - APELAÇÃO CÍVEL 153067-5/188 - REL. DES. JOEVA SARDINHA DE MORAES - DJ 532 DE 05.03.2010 - COMARCA DE GOIÂNIA).

Em situações análogas, no mesmo sentido tem decidido o Superior Tribunal de Justiça:

'I. Procede o pedido de rescisão de compromisso de compra e venda, com a restituição integral, pela ré, das parcelas pagas, quando demonstrado que a incorporadora foi responsável pela frustração do contrato, em virtude de atraso na conclusão da obra, afastada a hipótese de culpa concorrente (Súmula n. 7-STJ). II. ... III. ... IV. Recurso especial conhecido em parte e parcialmente provido.' (STJ,

T4, REsp 745079/RJ, rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ de 10.12.2007 p. 373).!

Observamos a impossibilidade de aplicação de multa compensatória; não há previsão no contrato para tal, em caso de inadimplemento absoluto; a parte não busca a revisão ou alteração de cláusula contratual que lhe traga situação desfavorável, mas a inserção de nova obrigação, sem previsão contratual; daí toda aplicação detém o *pacta sunt servanda* - artigos 422.ss., do Código Civil; não é pertinente a discussão sobre a aplicação ou não das normas consumeristas, com fito revisional; cito aresto do Tribunal de Justiça de Goiás:

'AGRAVOS REGIMENTAIS EM APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C RESTITUIÇÃO DE VALORES E INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. MATÉRIAS AGRAVADAS EM CONFRONTO COM A JURISPRUDÊNCIA DOMINANTE DESTA CORTE. AUSÊNCIA DE FATO NOVO. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DE UNIDADE IMOBILIÁRIA. DANO MORAL EXPERIMENTADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO. RESSARCIMENTO DE ALUGUÉIS NÃO COMPROVADOS. MULTA COMPENSATÓRIA NÃO PREVISTA A QUALQUER DAS PARTES. INVIABILIDADE DE SUA IMPOSIÇÃO AO INADIMPLENTE. PACTA SUNT SERVANDA. DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. PRECLUSÃO. (...)Uma vez que as partes não contrataram multa compensatória pelo inadimplemento absoluto da obrigação contratual, em observância ao Princípio *pacta sunt servanda*, bem como à paridade de armas estatuída no Código de Defesa do Consumidor, asseguro que a imputação da sanção à apelada constituiria afronta ao ordenamento jurídico e enriquecimento sem causa do apelante.(...) **AGRAVOS CONHECIDOS, MAS IMPROVIDOS.'** **TJGO, APELACAO CIVEL 295628-90.2011.8.09.0011, Rel. DES. MARIA DAS GRACAS CARNEIRO REQUI, 1A CAMARA CIVEL, julgado em 19/02/2013, DJe 1256 de 05/03/2013.**

É certo que a orientação jurisprudencial está no sentido de que, nos casos de inadimplemento contratual, não há que se falar em dano moral, pois tais fatos configuram incômodos e mero dissabor, que são naturais às relações comerciais. No entanto, tal premissa deve ser avaliada relativamente, caso a caso, pois cabe perscrutar a existência de extrema situação de angústia e incerteza.

Entendo devida a indenização por danos morais, porquanto o inadimplemento contratual ocasionou aos autores maiores transtornos, aborrecimentos e sofrimentos que exorbitam o normal dissabor do negócio jurídico frustrado: o sonho de ter uma casa própria foi frustrado; e depois de todo o esforço despendido, caracterizado pelo pagamento de parcelas durante tanto tempo, o promitente comprador foi surpreendido ao não receber o imóvel na data pactuada.

Não se pode olvidar que o dano moral é lesão a um bem jurídico extrapatrimonial, logo, não suscetível de valoração econômica. Quando o ofendido reclama indenização por tal, não busca a reposição de perda pecuniária, mas a obtenção de lenitivo que em parte o atenua; logo, a quantificação da indenização é conferida ao julgador que, diante do caso concreto, estabelece razoavelmente seu valor; e que não cause empobrecimento ao autor nem tampouco enriquecimento da vítima; e que recompense o lesado e, ao mesmo tempo, iniba o lesante quanto à repetição de conduta comercial reprovável.

Os danos materiais são devidos, pois os prejuízos sofridos pelo autor ficaram evidentes; estando em dia com as parcelas do imóvel adquirido, continuou a pagar aluguel; porquanto, não fosse a demora na entrega do apartamento, não haveria a necessidade de alugar outro imóvel.

É incontroverso que o contrato de compra e venda de imóvel em questão se aperfeiçoou com intermediação do corretor, portanto, a comissão de corretagem tal como contratada, haja vista o resultado útil, conforme inteligência do art. 725 do Código Civil, que assim preceitua: *'Art. 725. A remuneração é devida ao corretor uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação, ou ainda que este não se efetive em virtude de arrependimento das partes.'*

Na hipótese específica dos autos, consta contrato de prestação de serviços de corretagem assinado pelo autor, com referência expressa ao serviço de corretagem - fls. 96/97; e revela-se a efetiva anuência dos compradores com a cobrança da respectiva comissão. O serviço de intermediação foi contratado, pago e realizado; o negócio jurídico efetivou-se; inexistiu desistência de quaisquer das partes, mas sim posterior rescisão contratual por descumprimento de um dos contratantes; a teor do exposto, veja julgado do Superior Tribunal de Justiça:

EMENTA: 'PROCESSUAL CIVIL. CIVIL. RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE CORRETAGEM. NEGÓCIO IMOBILIÁRIO. CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE IMÓVEL. PAGAMENTO DE SINAL. (...) RESCISÃO DO CONTRATO. AUSÊNCIA DE CULPA DA CORRETORA. COMISSÃO DEVIDA. RECURSO NÃO-PROVIDO. (...) 4. Embora o serviço de corretagem somente se aperfeiçoe quando o negócio é concretizado, dado o risco inerente à atividade, não se pode perder de vista que, nos negócios imobiliários - os quais dependem de registro do ato negocial no Cartório de Registro de Imóveis para fins de transferência e aquisição da propriedade e de outros direitos reais (CC/2002, arts. 1.227, 1245-1246) -, a intermediação da corretora pode encerra-se antes da conclusão da fase de registro imobiliário. Por certo, quando as partes firmam, de algum modo, atos, com mediação da corretora, que geram obrigatoriedade legal de proceder-se ao registro imobiliário, tal como ocorre no caso de celebração de promessa de compra e venda ou de pagamento de sinal, torna-se devida a percepção de comissão de corretagem, mormente quando eventual desfazimento do negócio não decorrer de ato praticado pela corretora.' (STJ, 4ª Turma, Min. Raul Araújo, REsp 1228180 / RS, 2011/0002135-3, DJe 28/03/2011).

Do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás colacionamos:

EMENTA: 'APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COMISSÃO DE CORRETAGEM EM CONTRATO RESCINDIDO. POSSIBILIDADE. Consoante a prescrição do artigo 725 do Código Civil e precedentes jurisprudenciais, sobretudo do STJ, mesmo rescindido o contrato de compromisso de compra e venda, o corretor imobiliário é merecedor de sua comissão, visto que alcançou o resultado útil da obrigação, isto é, o interesse de terceiro pelo imóvel e a sua vontade de contratar. Recurso conhecido e desprovido.' (TJGO, 5ª Câmara Cível, Des. Francisco Vildon José Valente, AC 210529-12.2007.8.09.000, DJ 700 de 18/11/2010).

Tendo havido a intervenção de corretor no negócio jurídico, cuja obrigação é de resultado, com o pagamento da comissão de corretagem ao próprio corretor, não deve a quantia integrar a restituição dos promitentes compradores; ora, o negócio não se concluiu por razões absolutamente alheias a tal. Humberto Theodoro Júnior apresenta o seguinte entendimento acerca do ônus da prova, a saber:

'Não há um dever de provar, nem à parte contrária assiste o direito de exigir a prova do adversário. Há um simples ônus, de modo que o litigante assume o risco de perder a causa se não provar os fatos alegados e do qual depende a existência do direito subjetivo que pretende resguardar através da tutela jurisdicional. Isto porque, segundo máxima antiga, fato alegado e não provado é o mesmo que fato inexistente...' (Cfr. **Curso de Direito Processual Civil, Teoria do Direito Processual Civil e Processo de Conhecimento, t.II, Rio de Janeiro: Forense, p. 527/528**).'

Sobre o tema, é o posicionamento do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás:

APELAÇÃO CÍVEL Nº 133437-2/188 (200804286447);
COMARCA DE GOIÂNIA; 1ª APELANTE : SPAÇO
CONSTRUTORA E INDÚSTRIA LTDA; 2ª APELANTE :
LUCIMAR BENTO CURCINO; 1ª APELADA : LUCIMAR
BENTO CURCINO; 2ªs APELADO : SANDRO ANTÔNIO

SCODRO E OUTRO; 3º APELADA : SPAÇO CONSTRUTORA E INDÚSTRIA LTDA; RELATOR : DES. JOÃO UBALDO FERREIRA; **EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. MORA DA PROMITENTE VENDEDORA. RESCISÃO DO CONTRATO. NULIDADE DA SENTENÇA. INOCORRÊNCIA. RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS ADIMPLIDAS. DESCONTOS NÃO PREVISTOS NO CONTRATO. IMPOSSIBILIDADE. DESCONSIDERAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA. CLÁUSULA PENAL. DANOS MATERIAIS E MORAIS. CABIMENTO. LUCROS CESSANTES NÃO DEMONSTRADO. JUROS DE MORA.**

1 - Não há que se falar em nulidade da sentença se não foi demonstrado nenhum vício que a macule. **2** - O descumprimento do prazo estabelecido no contrato para a entrega do imóvel adquirido configura inadimplemento por parte da promitente vendedora e viabiliza a rescisão do contrato de compra e venda, principalmente porque não foi apresentado nenhum motivo relevante para justificar tal retardamento. **3** - A promitente compradora tem o direito de reaver o valor que pagou, devidamente corrigido, pelo que é descabido o direito de retenção de parte da quantia a ser restituída, quando ocorrer o descumprimento das obrigações somente por parte da promitente vendedora, que não respeitou o termo de entrega do bem. **4** - A ausência de previsão contratual impede a realização de descontos no valor a ser restituído a título de multa contratual e/ou despesas administrativas, principalmente quando somente a construtora deu causa à rescisão do contrato de compra e venda. **5** - A desconsideração da personalidade jurídica é medida excepcional que só deve ser deferida quando estiver comprovado nos autos o abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade, dissolução irregular da sociedade ou pela confusão patrimonial. Exegese do art. 50, do Código Civil. **6** - Não se aplica a pena convencional, nos casos em que a mesma foi estipulada tão-somente para a hipótese de atraso da prestação convencional, e não para os

casos de rescisão do contrato. **7** - Há o direito à indenização por danos morais, em situações excepcionais, quando o inadimplemento contratual ocasionado pela vendedora causar sérios transtornos que excedam os normais dissabores de um rompimento de um negócio jurídico. **8** - Comprovado nos autos a existência de danos materiais decorrentes do descumprimento contratual, surge a obrigação de indenizar para a parte inadimplente. **9** - Para condenação ao ressarcimento dos lucros cessantes são necessárias provas concretas das perdas porventura vivenciadas, pelo que não basta para tanto meras alegações. **10** - As parcelas pagas pelo comprador devem ser restituídas de uma só vez, devidamente atualizadas pelo índice previsto no contrato, a partir de cada desembolso, acrescidas de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação, sob pena de configurar enriquecimento ilícito da vendedora. **RECURSOS DE APELAÇÃO CÍVEL CONHECIDOS. IMPROVIDO O PRIMEIRO E PROVIDO EM PARTE O SEGUNDO.**!

Os valores a restituir deverão ser pagos de imediato, devidamente corrigidos, pelo índice estabelecido no contrato, desde a data do efetivo desembolso, a fim de evitar que o requerente receba quantia inferior ao que foi desembolsado; se tal ocorresse, gerar-se-ia, a um só tempo, prejuízo para a promitente compradora e enriquecimento sem causa por parte da empreendedora.

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente o pedido, para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda entabulado; para condenar a Requerida a devolver ao autor, de imediato, e de uma só vez, os valores das prestações recebidas, corrigidas monetariamente pelo índice estabelecido no contrato, a partir de cada pagamento efetuado, mais juros legais de 1% ao mês, desde a citação; e ainda, condená-la ao pagamento de indenização por danos morais, no valor razoável de R\$ 9.000,00 (nove mil reais); e pelos danos materiais, no valor de R\$ 622,00 (valor do contrato), a contar da data que deveria ter sido entregue o imóvel (08/2010), até a data da notificação para a rescisão do contrato (08/2011) - artigos 273, 285, 186, 408, 421, 422, 725 e 927 do Código Civil; 330, I e II, e 333, I e II, do Código de Processo Civil; 7º, parágrafo único, e 34 do CDC.

E como o requerente decaiu de parte mínima do pedido, condeno ainda a requerida ao pagamento de custas processuais e dos honorários advocatícios, os quais fixo em 15% sobre o valor da condenação - artigo 20, § 3º, c/c o art. 21, parágrafo único do CPC.

Goiânia, 20 de agosto de 2014.

Péricles DI Montezuma - JD.