

Fls.

Processo: 0003405-90.2016.8.19.0030

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Rescisão do Contrato E/ou Devolução do Dinheiro / Responsabilidade do Fornecedor

Autor: BROOKFIELD EMPREENDIMENTOS ECONÔMICOS S.A.,
Réu: BASILEU PEREIRA DA SILVA

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Marcelo Borges Barbosa

Em 07/11/2019

Sentença

Vistos etc.

Trata-se de ação de consignação em pagamento cumulada com rescisão de contrato de promessa de compra e venda de uma unidade imobiliária em que o autor alega que em razão de não ter sido possível a concretização da obra no prazo avençado contactou o réu para haver uma rescisão contratual amigável, mas o réu recusou a oferta.

Assim, requer a consignação do valor do imóvel e a rescisão do contrato. Com a inicial de fls. 03/14, vieram os documentos de fls. 15/62.

Audiência de Conciliação realizada conforme assentada de fls. 110.

Contestação de fls. 112/116, com documentos de fls. 117/136, em que a parte ré sustenta que o valor oferecido pela parte ré a título de distrato é muito inferior aos valores já oferecidos anteriormente e não compensa os prejuízos materiais e os danos morais sofridos. A parte ré formula reconvenção em que requer a condenação da ré no pagamento dos danos materiais e morais.

Réplica da autora com contestação à reconvenção a fls. 148/164.

Alegações finais da parte autora a fls. 224/237.

Relatório. Decido.

Inicialmente, passo ao julgamento antecipado, na forma do artigo 355, I do Código de Processo Civil, na medida em que é desnecessária a produção de prova em audiência.

Alega a parte autora que em razão da impossibilidade de concluir as obras contratadas no prazo avençado, por razões estranhas aos seus planos, tentou a rescisão amigável com a ré, mas não obteve sucesso.

A relação entre as partes possui natureza consumerista, pelo que se aplicam as normas protetivas previstas no Código de Defesa do Consumidor.

O réu sustenta que o valor oferecido pela parte autora é muito inferior a valores anteriormente já oferecidos, o que é verdade, conforme demonstram os documentos de fls. 130/136.

Em que pese a reconvenção não trazer a especificação dos valores cobrados, certo é que a matéria em apreço já é corriqueira, já havendo definição, inclusive em Recurso Especial com Efeito Repetitivo, conforme acórdão a seguir transcrito:

RECURSO ESPECIAL Nº 1.498.484 - DF (2014/0306634-9) RELATOR : MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO RECORRENTE : KARLA TEIXEIRA DA SILVA ADVOGADA : MARIA CATARINA BUSTOS CATTI PRETA E OUTRO(S) - DF033576 RECORRIDO : MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA ADVOGADO : ANDRÉ JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA E OUTRO(S) - MG080055 INTERES. : INSTITUTO BRASILEIRO DE POLÍTICA E DIREITO DO CONSUMIDOR - BRASILCON - "AMICUS CURIAE" ADVOGADOS : WALTER JOSE FAIAD DE MOURA E OUTRO(S) - DF017390 AMANDA FLÁVIO DE OLIVEIRA - MG072110 SIMONE MARIA SILVA MAGALHÃES - DF024194 INTERES. : CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO - CBIC - "AMICUS CURIAE" ADVOGADO : RAUL AMARAL JUNIOR E OUTRO(S) - CE013371 INTERES. : ASSOCIACAO BRASILEIRA DE INCORPORADORAS IMOBILIARIAS - ABRAINCO - "AMICUS CURIAE" ADVOGADO : JULIANA CORDEIRO DE FARIA E OUTRO(S) - MG063427 INTERES. : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DE GRANDES ESTRUTURAS NO ESTADO DE SÃO PAULO - "AMICUS CURIAE" ADVOGADO : RICARDO DE OLIVEIRA CAMPELO E OUTRO(S) - PR033204 INTERES. : SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DA GRANDE FLORIANÓPOLIS - SINDUSCON - FPOLIS - "AMICUS CURIAE" ADVOGADO : DIOGO BONELLI PAULO E OUTRO(S) - SC021100 EMENTA RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE. 1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes. 2. No caso concreto, recurso especial não provido. ACÓRDÃO Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça acordam, após finalização do julgamento do caso concreto na sessão de julgamentos de 08 de maio de 2019, no seguinte sentido: "Após o voto do Sr. Documento: 97532324 - EMENTA / ACORDÃO - Site certificado - DJe: 25/06/2019 Página 1 de 2 Superior Tribunal de Justiça Ministro Relator negando provimento ao recurso especial, abriu divergência a Sra. Ministra Nancy Andrighi dando provimento ao recurso especial, no que foi acompanhada pelo Sr. Ministro Marco Buzzi, e, por maioria, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator." Fixou-se, nesta assentada, tese para os fins repetitivos no tema 970, a seguir: "A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes". Vencidos os Srs. Ministros Nancy Andrighi e Marco Buzzi. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com o Sr. Ministro Relator. Ausente, apenas nesta assentada, o Sr. Ministro Antonio Carlos Ferreira. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Brasília (DF), 22 de maio de 2019(Data do Julgamento) MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO Relator

Assim, além do valor que foi pago, a autora deve pagar a ré, os valores correspondentes à cláusula penal contratualmente prevista. Note-se que para não incidir a cláusula penal, a parte autora deveria comprovar claramente que a não conclusão da obra se deveu a fatos de terceiro, na forma do artigo 14, § 3º, II do Código de Defesa do Consumidor, no que não teve êxito, na medida em que apenas alegou tal fato, sem trazer qualquer comprovação.

A cláusula penal foi estabelecida na cláusula 7.3.1.2 do Contrato de Promessa de Compra e Venda de fls. 32/60 e fixada em 0,5% do valor do imóvel por cada mês de atraso, mas deve ser observado o prazo convencionado de atraso tolerado de 180 dias, previsto na cláusula 7.3.1.1, do referido contrato.

Noutro giro, o prazo para entrega do imóvel foi previsto para 31/10/2013, conforme cláusula XVII do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda e Outros Pactos de Unidade

Autônoma de fls. 28/31.

Portanto, o prazo derradeiro para entrega o imóvel seria em 30/04/2014, com o cômputo do prazo de tolerância de seis meses já mencionado.

Como a proposta de distrato foi enviada à parte ré em 03/06/2016, está é a data final de incidência da multa, já que estava definido que o imóvel não seria mais entregue pelo autor ao réu.

Desse modo, ao consignar somente o valor pago pelo autor e não efetuar a devida consignação da cláusula penal, o depósito efetuado pela parte autora é insuficiente para a procedência da ação de consignação em pagamento.

Por sua vez, a reconvenção merece parcial provimento para incluir não só a devolução do que foi pago na forma simples, mas também a cláusula penal, além do dano moral que será a seguir analisado.

Passo a análise do dano moral.

A parte autora tinha a justa expectativa de ter o seu imóvel próprio, o que foi frustrado pela atuação da ré, desrespeitosa a todos os ditames do consumidor, que não honrou o compromisso assumido para a entrega do bem nem apresentou qualquer prazo razoável. Tais fatos trazem angústia e transtornos que em muito superam os meros aborrecimentos e traduzem dano moral.

Considero que para quantificação do dano moral, deva ser adotado o critério de razoabilidade, para que seja suficiente para a reparação do dano, mas que não caracterize enriquecimento sem causa, devendo, portanto representar uma compensação, e não um ressarcimento dos prejuízos sofridos, impondo ao ofensor a obrigação de pagamento de certa quantia de dinheiro em favor do ofendido, ao mesmo tempo em que agrava o patrimônio daquele, proporciona a este uma reparação satisfatória.

Considero, também, que o dano moral tem um caráter pedagógico que objetiva impedir que o fornecedor persista no erro. Assim, levando em consideração as peculiaridades do caso, inclusive o valor pago, entendo razoável o valor de R\$ 5.000,00.

Isso posto, JULGO IMPROCEDENTE A AÇÃO DE CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO por insuficiência do valor depositado, na forma do artigo 545, § 2º do Código de Processo Civil.

Outrossim, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a reconvenção para:

1. Declarar rescindido o contrato entabulado entre as partes para a aquisição da unidade imobiliária autônoma.
2. Condenar a autora/reconvinda a pagar à parte ré/reconvinte autora, a título de dano moral, o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) com juros de 1% ao mês e correção monetária, a contar da presente data.
3. Condenar a autora/reconvinda a pagar à parte ré/reconvinte o valor de R\$ 28.094,02 (vinte e oito mil, noventa e quatro reais e dois centavos) com correção monetária a contar da data de cada desembolso e juros de 1% ao mês a contar da data da citação.
4. Condenar a autora/reconvinda a pagar à parte ré/reconvinte a pagar à parte ré/reconvinte o valor correspondente a 0,5% do valor do imóvel, por mês correspondente ao período de maio de 2014 até junho de 2016, a ser apurado em sede de liquidação de sentença.

Condeno a autora no pagamento das custas judiciais e em honorários que arbitro em 10% do valor da condenação.

Após o trânsito em julgado, dê-se baixa e archive-se.

P.R.I.

Mangaratiba, 06/04/2020.

Marcelo Borges Barbosa - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Marcelo Borges Barbosa

Em ____/____/____

Código de Autenticação: **4T66.2LLE.4DD2.MWM2**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos