

Poder Judiciário da União
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS

15VARCVBSB
15ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0733516-34.2019.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: _____, _____

REU: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____

SENTENÇA

Trata-se de ação de rescisão contratual com devolução de quantias pagas, proposta por _____ e _____ em desfavor de _____, partes devidamente qualificadas nos autos.

Os autores narram que firmaram contrato de compra e venda com o requerido em novembro de 2018, com previsão de entrega do imóvel em 31 de janeiro de 2019, admitida a prorrogação em até 120 dias úteis. Assim sendo, o prazo final da entrega seria em 25 de julho de 2019. Narram que, embora a obra esteja inacabada e o imóvel sem o habite-se, a construtora vem tentando compelir os autores a receberem o imóvel no estado em que se encontra.

Requerem: a) a declaração de resolução do contrato; b) a condenação do requerido a restituir os valores pagos no importe de R\$ 21.200,00, acrescidos de correção monetária, pelo INPC, desde o desembolso de cada parcela e juros de mora de 1% a contar da citação; c) a declaração de nulidade do itens 9.3 e 9.4 da promessa de compra e venda, a inversão da cláusula penal compensatória prevista no item 8.4 (b), "i", do contrato para condenar o Requerido em pagar a multa de 10% sobre o preço do contrato, corrigida monetariamente até a data da efetiva resolução contratual; d) Subsidiariamente, em caso de improcedência do pedido retro, requer a condenação do requerido ao pagamento de lucros cessantes pelo período de atraso na entrega do imóvel, que corresponde a 03 meses de aluguel, desde julho de 2019 até a data de ajuizamento da presente ação, no valor mensal de R\$ 542,94 corrigidos pelo INPC a partir de cada mês de atraso e acrescidos de juros de mora desde a citação. Emenda à inicial (Id 49531987).

d d l d é d

Citado por edital (Id 59433122), o réu não apresenta contestação (Id 66053102). O processo é encaminhado à Curadoria Especial que suscita a nulidade da citação por edital e contesta por negativa geral (Id 67947144).

É determinada a citação no endereço indicado pela Curadoria Especial.

O réu é citado (Id 73423246) e oferta contestação (Id 75223463). Alega que os requerentes, mesmo notificados, encontram-se inadimplentes com 80% do valor do contrato, após o imóvel já se encontrar pronto e ultrapassado o prazo de vistoria. Defende que a não finalização do acabamento do imóvel se deu por culpa exclusiva dos autores, porque nunca entregaram o piso para instalação conforme cláusula 2.3 do contrato. Assevera que os autores sabiam que o imóvel é construído em área não escriturada e sem habite-se, por isso foi vendido em valor inferior ao de mercado. Ao final, pugna pela improcedência da demanda.

Réplica (Id 77565958).

Instadas sobre o interesse na produção de outras provas, as partes requerem o julgamento do processo no estado em que se encontra. É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado do pedido, tendo em vista que o desinteresse das partes na produção de outras provas (art. 355, inciso I, do Código de Processo Civil).

De início, torno sem efeito a certidão de Id 75106341, considerando que o réu tinha o prazo para contestar até o dia 21/10/2020, tendo em vista que o mandado de citação cumprido foi juntado em 29/09/2020 e o dia 12/10/2020 foi feriado. Logo, tempestiva a contestação de Id 75223463.

Não havendo outras questões processuais pendentes, presentes os pressupostos de desenvolvimento válido e regular do processo, passo ao exame do mérito.

Mérito

Aplicam-se às pretensões do autor as regras previstas no Código Civil e no Código de Defesa do Consumidor, pois, na relação jurídica de direito material firmada entre as partes, os autores figuram como destinatários finais e o réu como fornecedor, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

A discussão central posta em análise gira em torno da responsabilidade da ré no atraso da entrega do imóvel objeto destes autos.

Os autores juntaram instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel com cessão do direito de posse e outras avenças (ID 48816321), quadro resumo (ID 48816341), auto de embargo (ID 48816413), conversas via aplicativo "whatsapp" (ID 48816522/48816602), fotos da obra (ID 48816762), que atestam o atraso na entrega do imóvel. Tal fato não é controvertido, tendo em vista que o próprio réu reconhece a demora, todavia imputa a culpa pelo atraso, exclusivamente, aos autores, por não terem entregado o porcelanato para instalação do piso e não terem pagado a parcela de R\$84.800,00.

Ocorre que, como é possível observar das imagens juntadas pelo autor, o prédio inteiro encontra-se ainda em construção, sem possibilidade de ser habitado por qualquer pessoa, não se tratando apenas de atraso na entrega dos acabamentos em decorrência da não instalação do piso (Id 48816762).

Com efeito, a cláusula 3.3 do Quadro Resumo prevê o pagamento em uma única parcela no valor de R\$84.800,00, no momento da entrega das chaves do imóvel em condições de habitação, após aprovada a vistoria realizada pelo promitente cessionário.

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=20e234164ae7367b97>

T d i d i t i i l t t i à h bit ã t

Todavia, o empreendimento visivelmente apresenta risco à habitação por estar inacabado, sem licenciamento, sem enquadramento na legislação vigente, sem habite-se, tendo sofrido embargo da AGEFIS em decorrência de todos esses vícios construtivos em meados de 2019 (ID 48816413), ou seja, quando já no período de tolerância contratual.

Portanto, a recusa dos cessionários em receberem o imóvel no estado em que se encontra é justificada pela ausência de condições de habitação e, por conseguinte, afastada a mora no pagamento do valor de R\$84.800,00.

É oportuno, acrescentar, que a cláusula 2.3 do Quadro Resumo (ID 48816341) concede uma faculdade (opção) aos adquirentes em modificar o piso, situação em que ficariam responsáveis pela entrega do material. Não comprovado que os autores manifestaram expressamente o desejo de modificar o piso na forma da cláusula 2.3, não pode o requerido justificar o atraso em toda obra, tão somente, porque aguardava a entrega dos materiais pelos adquirentes.

Desta maneira, a peça de defesa não trouxe qualquer motivo que pudesse justificar o atraso na entrega do imóvel e, por conseguinte, excluir a sua responsabilidade.

Passo a análise do pedido dos autores de restituição integral dos valores pagos em razão do inadimplemento do réu na entrega do imóvel.

Quanto ao tema, o Superior Tribunal de Justiça já possui entendimento sumulado, o qual prescreve:

Súmula 543 "Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa o desfazimento".

Assim, tendo em vista que a rescisão do contrato ocorrera por culpa exclusiva do réu, decorrente do atraso na entrega do imóvel objeto do negócio sub examine, cabe a ele a restituição das parcelas pagas de forma integral e imediata.

Quanto ao pedido de inversão da cláusula penal, insta consignar que tal controvérsia, foi submetida à sistemática dos recursos repetitivos, tendo como paradigma o Recurso Especial nº 161.721/DF (Tema nº 971), cujo acórdão restou assim ementado, in verbis:

No contrato de adesão firmado entre o comprador e a construtora/incorporadora, havendo previsão de cláusula penal apenas para o

inadimplemento do adquirente, deverá ela ser considerada para a fixação da indenização pelo inadimplemento do vendedor. As obrigações heterogêneas (obrigações de fazer e de dar) serão convertidas em dinheiro, por arbitramento judicial.

Como se vê, a c. Corte Superior firmou o entendimento no sentido de que a cláusula penal inserta em contratos bilaterais, onerosos e comutativos deve voltar-se aos contratantes indistintamente, ainda que redigida apenas em favor de uma das partes, de modo que faz jus aos autores a inversão das penalidades previstas no instrumento contratual.

Julgado procedente o pedido de inversão da cláusula penal 8.4, (b), i, (ID 48816321 - Pág. 7) prejudicado está o pedido subsidiário de condenação do réu ao pagamento de lucros cessantes, em razão do atraso empreendido.

Dispositivo

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos formulados pelos autores, com resolução de mérito, nos termos do art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

a) Resolver o contrato de Id 48816321 entabulado entre as partes, por culpa exclusiva do réu;

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetailProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=20e234164ae7367b97>

b d é à l d \$ d

b) Condenar o réu à restituir o valor de R\$ 21.200,00 , corrigido monetariamente pelas Tabela Prática desse E. Tribunal, desde o desembolso, e ainda, com incidência de juros de mora de 1% ao mês, contados desde a citação

c) Condenar o réu a efetuar o pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, na forma prevista na cláusula 8.4, (b), i, (ID 48816321 - Pág. 7);

Em razão da sucumbência , condeno o réu ao pagamento das despesas processuais (CPC, art. 82, § 2º) e de honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação (CPC, art. 85, § 5º).

Após o trânsito em julgado, não havendo requerimentos, arquivem-se os autos com as cautelas de praxe.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se.

BRASÍLIA, DF, 1 de dezembro de 2020 16:42:36.

JOAO LUIS ZORZO

Juiz de Direito

Assinado eletronicamente por: **JOAO LUIS ZORZO**

01/12/2020 17:38:17

<https://pje.tjdft.jus.br:443/consultapublica/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam> ID do documento: 78588426



201201173817448000000740

IMPRIMIR

GERAR PDF

<https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetalheProcessoConsultaPublica/documentoSemLoginHTML.seam?ca=20e234164ae7367b97...>