

Fls.

Processo: 0002530-62.2011.8.19.0203

Classe/Assunto: Procedimento Ordinário - Promessa de Compra e Venda / Coisas; Dano Moral
Outros - Cdc; Antecipação de Tutela E/ou Obrigação de Fazer Ou Não Fazer Ou Dar
Autor: RENATA FERRAZ GUERRA DE ANDRADE
Réu: GLOBAL PARK RESIDENCIAL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Marcelo Nobre de Almeida

Em 06/02/2015

Sentença

VISTOS ETC

Trata-se de ação proposta pela parte autora sob o argumento de que celebrou contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel em construção com a Ré, cujo prazo de entrega estava previsto para junho/2009, com tolerância de mais 180 dias. Afirma ter adquirido 02 unidades, tendo permanecido com os pagamentos em dia até outubro/2009, ocasião em que houve troca do sistema de administração de cobrança das prestações. A partir de então, menciona diversas irregularidades nas boletas de cobrança, as quais perduraram até março/2010, o que, juntamente com a expiração do prazo de entrega do imóvel, a motivou a suspender os demais pagamentos. Daí porque requer a rescisão do contrato, com a devolução integral dos valores pagos e o pagamento da multa contratual, bem como o ressarcimento da cotas condominiais pagas, o pagamento de lucros cessantes e indenização por danos morais.

A petição inicial veio acompanhada dos documentos de fls. 28/220.

Decisão às fls. 223, deferindo o requerimento de antecipação dos efeitos da tutela.

Mandado de citação expedido às fls. 224.

Certidão de não devolução do A.R. às fls. 225.

Mandado de citação expedido às fls. 230/231.

Certidão de não devolução do A.R. às fls. 232.

Informe de mediação às fls. 233.

Petição da parte autora às fls. 234/245, fazendo juntada de documento.

Despacho às fls. 248, determinando a intimação para dar prosseguimento no feito.

Mandado de citação expedido às fls. 250.



Aviso de recebimento da citação às fls. 251.

Petição da parte autora às fls. 252/253, requerendo a decretação da revelia.

Certidão de não apresentação da contestação às fls. 255.

Decisão às fls. 256, decretando a revelia do réu.

Despacho às fls. 257, determinando que a parte autora informe a necessidade de produção de provas.

Petição da parte ré às fls. 258/403.

Petição da parte autora às fls. 404/405.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Inicialmente, cumpre salientar que já houve a decretação da revelia da parte ré, devendo, em consequência, serem reputados verdadeiros todos os fatos narrados na petição inicial, conforme dispõe o artigo 319 do Código de Processo Civil. E, ainda mais, deverá haver o julgamento antecipado da lide, na forma do inciso II do artigo 330 do mesmo diploma legal.

No mérito, a controvérsia destes autos envolve questão rotineiramente conhecida neste Egrégio Tribunal, referente a danos decorrentes da mora na entrega de empreendimento imobiliário.

Por evidente, a hipótese deve ser analisada sob a ótica do Código de Defesa do Consumidor, eis que patente a relação de consumo entre as partes.

Em consequência, deverão ser observados todos os princípios consubstanciados no artigo 6º da lei 8.078/90, notadamente os previstos no inciso VI (efetiva reparação de danos morais), no inciso VIII (facilitação da defesa de seus direitos) e no inciso X (adequada e eficaz prestação dos serviços).

Há de se observar, ainda, que a responsabilidade civil é objetiva nesta hipótese, na forma do artigo 14, caput e §§s, dispensando-se a prova do elemento culpa, e bastando a comprovação do fato, do dano e de nexo de causalidade entre eles.

Estabelecidas tais premissas, há de se analisar se houve o atraso mencionado, qual foi a sua duração caso tenha ocorrido e se há justificativa hábil que ampare a conduta da empresa ré.

No que diz respeito ao atraso, tem-se que o mesmo é incontroverso, uma vez que a própria petição apresentada pela ré não negou sua ocorrência. A requerida invocou diversos argumentos, mas em nenhum momento fez comprovação de que o empreendimento tenha ficado pronto dentro do prazo contratual estabelecido.

A propósito, cumpre destacar que a jurisprudência tem admitido a validade da cláusula de tolerância para conclusão da obra, desde que tenha sido prévia e expressamente acordada com o consumidor que adquire o imóvel. Ainda assim, não houve qualquer demonstração que tenha sido observada esta margem de prorrogação.

Ora, se por um lado a autora apresentou elementos consistentes para corroborar os fatos constitutivos do direito alegado, por outro lado a ré não se desincumbiu do ônus que lhe competia de contrariá-los ou de apresentar as causas excludentes previstas no § 3º do já mencionado artigo

14.

Frise-se que raia a má-fé a tentativa de caracterizar como "força maior" a suposta ausência de mão de obra no mercado, eis que tal fato diz respeito ao próprio planejamento da obra. É evidente que a previsão orçamentária do empreendimento já deve levar em consideração quaisquer adversidades, de modo que se a ré assim não agiu, incorreu em manifesto erro de gestão. Até porque, se este fosse o real motivo, não deveria ela sequer ter se aventurado na realização do empreendimento. Portanto, não pode haver transferência do risco do negócio para o consumidor.

Além do mais, não há como se desconsiderada a regra prevista no artigo 476 do Código Civil, segundo a qual nenhum dos contratantes pode exigir o adimplemento da obrigação do outro antes de cumprida a sua. E, em nenhum momento houve qualquer demonstração de que as unidades imobiliárias estavam prontas na data prevista pelo contrato.

Dessa forma, constata-se que a demandada deixou de fazer prova quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores, ônus que lhes cabia, nos termos do artigo 333, II, do CPC.

Em conseqüência, tem-se como demonstrada a prestação defeituosa do serviço pela empresa ré, consistente na demora da entrega do imóvel em prazo expressivo. E, como tal atraso não é justificado por nenhum motivo hábil, deverá a empresa ré assumir a responsabilidade por todos os danos causados à parte autora.

Daí porque se impõe o acolhimento do pedido de rescisão contratual, salientando-se que não deverá haver nenhuma retenção de parte do preço pela empresa ré, eis que o rompimento do contrato se deu por sua própria inadimplência.

Quanto aos demais pedidos subseqüentes, tem-se que os mesmos deverão ser analisados de forma individualizada.

Com relação às cotas condominiais, nenhuma dúvida há de que o seu pagamento é uma obrigação do próprio vendedor enquanto não providenciar a entrega das chaves, na medida em que o adquirente ainda está privado do uso do imóvel.

Portanto, havendo comprovação de que elas tenham sido arcadas pelo demandante durante tal período, impõe-se o ressarcimento pretendido.

Já quanto ao pedido de lucros cessantes, tem-se que os mesmos se revelam pertinentes diante do atraso na entrega do imóvel, de modo a reparar a parte autora pelos aluguéis que poderiam ter sido auferidos se a obra tivesse efetivamente se encerrado na data contratualmente prometida.

Neste sentido, é pacífico o entendimento do Superior Tribunal de Justiça de que, descumprido o prazo de entrega do imóvel, é cabível a condenação por lucros cessantes, eis que há presunção de prejuízo do promitente-comprador.

Para tanto, deverá ser calculado com base no percentual de 01% do valor atribuído pela escritura a cada um dos imóveis.

No que diz respeito ao pedido de aplicação de multa contratual, também se vislumbra o seu cabimento, com base na equidade, tendo em vista que o caput da cláusula 14 da promessa de compra e venda expressamente prevê tal possibilidade em favor da empresa ré para as hipóteses de inadimplência, razão pela qual a mesma regra deve ser aplicada em seu desfavor, a fim de manter o equilíbrio entre as partes contratantes.



Por fim, há de ser reconhecida a ocorrência de dano moral ao consumidor que vê frustrada a legítima expectativa de realizar o desejo de ter uma fonte extra de renda e que se vê às voltas com a incerteza sobre a conclusão do empreendimento.

É evidente que a aquisição de um imóvel envolve gastos vultosos e, muitas das vezes, comprometedores de seu orçamento pessoal, de modo que a incerteza provocada pelo atraso na obra não pode ser considerada um simples aborrecimento.

Daí porque deverá haver a fixação de uma indenização que sirva para compensá-lo de tamanho infortúnio, bem como de meio inibitório para que fatos semelhantes não voltem a acontecer.

Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO formulado na petição inicial para: a) DECLARAR a rescisão do contrato; b) CONDENAR a ré na devolução de todos os valores pagos pela parte autora para aquisição do imóvel, acrescidos de juros a partir do desembolso e de correção monetária pelo INCC até o ajuizamento da ação e de acordo com a variação do INPC no período subsequente até o pagamento; c) CONDENAR a ré no pagamento de multa moratória de 2% do valor determinado pelo item "a"; d) CONDENAR a ré no ressarcimento de R\$ 3.377,22 (três mil trezentos e setenta e sete reais e vinte e dois centavos), referente às despesas condominiais; e) CONDENAR a ré no pagamento de lucros cessantes equivalente a 1% do valor do bem constante na escritura, por cada mês e pelo período do atraso, com juros e correção monetária a contar de cada vencimento; f) CONDENAR a ré no pagamento de indenização por danos morais de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), acrescido de correção monetária a partir da sentença e de juros a partir da citação.

Condeno o réu, ainda, no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação.

Fica ratificada a decisão de fls. 223.

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

P. R. I.

Rio de Janeiro, 11/02/2015.

Marcelo Nobre de Almeida - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Marcelo Nobre de Almeida

Em ____/____/____

