



Número: **5003004-70.2020.8.13.0470**

Classe: **[CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Paracatu**

Última distribuição : **13/07/2020**

Valor da causa: **R\$ 51.344,72**

Assuntos: **Rescisão / Resolução, Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MAICON ALVES SOUSA (AUTOR)	
	AXEL JAMES SANTOS GONZAGA (ADVOGADO)
SAO SEBASTIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA (RÉU)	
	BRENDA CAETANO GONCALVES (ADVOGADO) MAYSA RODRIGUES CUNHA (ADVOGADO) LORRANE QUEIROZ (ADVOGADO) PAULO RICARDO BRAGA MACIEL (ADVOGADO) RAPHAEL ANDRADE MELO FERNANDEZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
431536799 4	06/07/2021 15:24	Sentença	Sentença



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de PARACATU / 1ª Vara Cível da Comarca de Paracatu

Avenida Olegário Maciel, 193, Centro, PARACATU - MG - CEP: 38600-210

PROCESSO Nº: 5003004-70.2020.8.13.0470

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Rescisão / Resolução, Compra e Venda]

AUTOR: MAICON ALVES SOUSA

RÉU: SAO SEBASTIAO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

SENTENÇA

I – RELATÓRIO

Maicon Alves Sousa ajuizou ação de rescisão contratual c/c reembolso de parcelas adimplidas e reparação por danos morais e pedido de antecipação dos efeitos da tutela em face de **São Sebastião Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA.**, alegando, em síntese, que celebrou com a ré um contrato de compra e venda de um imóvel situado na quadra 12, lote 08, com área de 281,25 m², no loteamento denominado Residencial Jardim Europa, na data de 15/05/2016 pelo valor de R\$ 88.875,00 (oitenta e oito mil oitocentos e setenta e cinco reais) a serem pagas em 180 parcelas no valor de R\$ 493,75 (quatrocentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos).



Aduz que foi informado pelo corretor que os lotes já estariam prontos para serem edificados, que todos os procedimentos de registro e autorização do Poder Público já haviam sido realizados, e que o empreendimento já contava com toda infraestrutura necessária. No entanto, após a assinatura do contrato que verificou a presença de uma cláusula que previa a autorização de construção do lote apenas após a conclusão da infraestrutura, conforme projeto autorizado do poder público.

Após a formalização do contrato que o autor foi informado sobre a exigência de um prazo de 48 (quarenta e oito) meses para autorizar o início das obras, ocasião em que foi garantido verbalmente que em 12 (doze) meses estaria tudo pronto. Entretanto, após passado 04 (quatro) anos, não houve ainda a autorização para edificação pela parte ré. Alega que buscou realizar acordo extrajudicialmente com a ré, o que se tornou infrutífero.

Ressalta que a falta de autorização para construção do lote negociado, causou-lhe prejuízos, considerando que realizou união estável e objetivava construir seu lar para ampliar sua família. Assim, pugnou pela concessão dos efeitos da tutela antecipada para suspender a exigibilidade da cobrança de qualquer valor relacionado ao referido contrato pela ré, bem como que se abstenha de inserir o nome do autor no serviço de proteção de créditos.

Requeru a declaração de nulidade das cláusulas 22ª e 27ª do contrato, bem como a declaração de rescisão do contrato para ressarcir os valores pagos a título de sinal de R\$ 3.000,00 (três mil reais) e a quantia de R\$ 27.287,27 (vinte sete mil duzentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) referente aos pagamentos de parcelas realizadas.

Pugnou pela condenação em lucro cessantes no valor de R\$ 6.057,45 (seis mil cinquenta e sete reais e quarenta e sete centavos) sobre a valorização do imóvel e indenização por danos morais no importe de R\$15.000,00 (quinze mil reais).

Requeru ainda os benefícios da gratuidade judiciária e aplicação do Código de Defesa do Consumidor com inversão do ônus da prova.

Com a inicial vieram os documentos de ID 124287877 a 124289635.

Deferida a gratuidade judiciária e indeferido o pedido liminar (ID 125427907).

Com a apresentação de agravo de instrumento, foi dado provimento ao pedido do autor e concedida a liminar (ID 1203624954).

Citada, a requerida apresentou contestação (ID 902479830), impugnando preliminarmente a gratuidade judiciária concedida ao autor.

No mérito alega a desnecessidade de inversão do ônus da prova, a boa-fé em tentar acordo extrajudicial através das notificações enviadas, e impugnação a print de conversas de aplicativo que não foram juntadas por ata notarial.

Afirmou que a cláusula 31ª do contrato prevê a irretratabilidade do contrato, devido à força vinculante dos contratos. Além disso, alegou que a cláusula que prevê a conclusão das obras no prazo de 24 (vinte e quatro) meses trata-se de prazo para entrega das obras e não do prazo para recebimento e aprovação pela prefeitura, sustentando que a ré não concorreu pelo descumprimento do contrato.

Pugnou pelo julgamento parcialmente procedente dos pedidos da autora, para a retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos por culpa da rescisão pela autora a contar do trânsito em julgado da decisão judicial.

Improcedência do pedido para condenação da requerida ao pagamento de danos morais e lucros cessantes, condenação do autor ao pagamento dos ônus sucumbenciais.



Intimada, a parte autora apresentou impugnação (ID 1011294871), reiterando o julgamento procedente do pedido.

Intimadas para especificarem as provas que pretendiam produzir, a parte requerida requereu a produção de prova oral (ID 2839006478) e a autora pugnou pelo julgamento antecipado da lide (ID 2537851488).

Decisão saneadora (ID 1173514824).

Prova oral indeferida (ID 2872626506).

Após, vieram-me os autos conclusos para julgamento.

II – FUNDAMENTAÇÃO

Partes legítimas e bem representadas, não havendo nulidades ou irregularidades a serem sanadas, passo ao exame do mérito.

Trata-se de demanda de ação de rescisão contratual.

Prefacialmente, anoto a incidência da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, já que se trata de relação de consumo, por força do disposto no artigo 3º, §2º, daquele *Codex*.

Cumpra asseverar que o requerente aduz que o motivo determinante para a rescisão contratual, pauta-se na não entrega das obras de infraestrutura do loteamento dentro do prazo estabelecido em contrato.

Pois bem.

A parte ré sustenta a impossibilidade de rescisão contratual fundada na cláusula contratual 31ª do contrato de compra e venda (ID 124289617), que dispõe sobre a irrevogabilidade e irretroatividade do contrato. Além disso, embasa na Súmula 166 do STF que dispõe:

“É inadmissível o arrependimento no compromisso de compra e venda sujeito ao regime do Decreto-Lei 58, de 10-12-1937.”

O principal objetivo da súmula ao inadmitir o direito de arrependimento, é com o intuito de assegurar ao promitente comprador direito real sobre o imóvel, oponível a terceiros. No entanto, entendo que a referida súmula não se aplica ao caso em comento, tendo em vista que a lide não versa sobre arrependimento e sim sobre rescisão contratual por culpa do vendedor.

No entanto, a doutrina e jurisprudência são unânimes em asseverar a faculdade da parte em continuar obrigada em um contrato, principalmente quando fundada em culpa do promitente vendedor, inclusive reconhecendo a desnecessidade de continuar com o pagamento das parcelas se a intenção de rescindir o contrato é imotivado por culpa do vendedor, vejamos:

EMENTA: PROCESSO CIVIL - AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE RESCISÃO DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PEDIDO DE TUTELA DE URGÊNCIA E INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - SUPOSTOS DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL PELAS PROMITENTES VENDEDORAS - SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS MENSAS E EXCLUSÃO DE NEGATIVAÇÃO DE NOME - TUTELA PROVISÓRIA - PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA O DEFERIMENTO. - Com relação aos pressupostos das tutelas de urgência, segue existindo uma dúlice exigência concomitante de



i) um juízo razoavelmente consistente sobre a factibilidade do direito inicialmente invocado e ii) a necessidade que o direito judicializado seja colocado em imediata fruição do autor, a título provisório, em razão de perigo de dano (desaparecimento do próprio direito ou do sujeito), ou de prejuízo ao resultado pretendido no processo. - **Demonstrando os promissários compradores a intensão de rescindir o contrato de promessa de compra e venda por culpa das promitentes vendedoras, não se justifica a continuidade do pagamento das prestações avençadas, pelo menos até que se reconheça a parte culpada pelo descumprimento contratual com o julgamento do mérito da pretensão autoral.** (TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.18.034279-2/002, Relator(a): Des.(a) Otávio Portes , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 31/10/2018, publicação da súmula em 05/11/2018) **(Grifo nosso)**

Logo, se faz necessária a análise de culpa do vendedor, no atraso da entrega das obras de infraestrutura para autorizar a construção de imóvel pelo adquirente do lote. A cláusula 27ª do contrato estabelece que:

“O (a) comprador (a), desde já, declara (m)para todos os efeitos legais e contratuais, ter plena ciência de que a infraestrutura do loteamento RESIDENCIAL JARDIM EUROPA conta com a seguinte estrutura: REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA POTÁVEL, REDE DE ENERGIA ELÉTRICA COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE DE DRENAGEM PLUVIAL, REDE DE ESGOTO SANITÁRIO E PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA, a ser concluídas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da data do registro do loteamento, podendo ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) meses ao critério da Vendedora.”

Entendo como abusiva a referida cláusula que estabelece a prorrogação do prazo de entrega do loteamento a critério da vendedora, por colocar o consumidor em plena desvantagem, tendo em vista que, se a partir do momento que houve a compra do lote é porque havia interesse de usufruir do bem, a prorrogação do prazo por “critério da vendedora” é extremamente oneroso ao consumidor. Nesse sentido, o Código de Defesa do consumidor prevê como direito básico do consumidor a proteção à práticas e cláusulas abusivas, analisemos:

“Art. 6º São direitos básicos do consumidor: IV - a proteção contra a publicidade enganosa e abusiva, métodos comerciais coercitivos ou desleais, bem como contra práticas e cláusulas abusivas ou impostas no fornecimento de produtos e serviços.”

Ademais, a parte ré alega que o atraso não se deu por sua culpa já que a cláusula se referia a realização de obras e não recebimento e aprovação das obras pela prefeitura. E que em 20 de março de 2020 foi aprovado o Decreto Legislativo nº 6 de 2020, que reconhece a ocorrência do estado de calamidade pública, com efeitos até 31 de dezembro de 2020, em razão da pandemia do COVID-19, o que é motivo de prorrogação do prazo, conforme cláusula contratual.

No entanto, o contrato foi assinado em 15 de maio de 2016, logo, a infraestrutura deveria ter sido entregue em 15 de maio de 2018. É de conhecimento que a pandemia causada pela COVID-19 afetou diversos ramos da sociedade, contudo, a justificativa do atraso e aplicação da prorrogação do prazo fundado na pandemia não merece prosperar, porque o prazo de 24 (vinte e quatro) meses findou em 2018, ocasião em que não havia instaurado a pandemia, tendo em vista que foi declarado pandemia em 11 de março de 2020 pela Organização Mundial da Saúde.

Além disso, até a presente data não há comprovação de entrega do lote, ou seja, já se passaram 05 (cinco)



anos, extrapolando qualquer prazo estabelecido em contrato. Assim, entendo que assiste razão ao autor para rescisão contratual por culpa da parte ré, o que vai de encontro ao posicionamento do e. Tribunal de Justiça, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA IMÓVEL - PRESCRIÇÃO - INOCORRÊNCIA - RESCISÃO POR CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA - SÚMULA 543 DO STJ - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES PAGOS PELO PROMITENTE COMPRADOR - ATRASO NA OBRA EXCESSIVO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - JUROS DE MORA - TERMO INICIAL - RELAÇÃO CONTRATUAL. Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, "a questão da prescrição trienal, objeto do Tema 938/STJ, não se aplica aos casos em que a pretensão de restituição da comissão de corretagem tem por fundamento a resolução do contrato por culpa da incorporadora.". Nos termos da Súmula 453 do STJ, 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. O atraso na entrega da obra (além do prazo de carência previamente estipulado) configura inadimplemento contratual e, quando se protraí no tempo por lapso temporal considerável, é passível de gerar danos morais ao promitente comprador, em virtude da frustração de suas legítimas expectativas. Ao arbitrar o quantum devido a título de danos morais, deve o julgador se atentar para o caráter dúplice da indenização (punitivo e compensatório), bem como às circunstâncias do caso concreto, sem perder de vista os princípios da proporcionalidade, da razoabilidade e da vedação ao enriquecimento sem causa. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.074090-8/001, Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/07/2021, publicação da súmula em 01/07/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO DE PROMESSA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO LOTEAMENTO - CULPA EXCLUSIVA DA PROMITENTE VENDEDORA - DIREITO DE RETENÇÃO - INEXISTÊNCIA - DANOS MORAIS - MEROS ABORRECIMENTOS POR ATRASO INFERIOR A UM ANO . - Em se tratando de resolução de contrato de compra e venda de imóvel por culpa exclusiva do promitente vendedor, é devida a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça. O simples inadimplemento contratual, em regra, não configura dano indenizável, mormente se o atraso em alguns meses da data final prevista, já considerados os 180 (noventa) dias de prorrogação previstos no contrato, não ultrapassou os limites do mero dissabor cotidiano. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.084518-6/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Caldeira Brant , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/06/2021, publicação da súmula em 01/07/2021)

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS - SENTENÇA 'CITRA PETITA' - TEORIA DA CAUSA MADURA - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE LOTE - DEMORA NA REGULARIZAÇÃO DO LOTEAMENTO - IMPOSSIBILIDADE DE OUTORGA DA ESCRITURA - CONVERSÃO EM PERDAS E DANOS - DANO MORAL CONFIGURADO - DEVER DE INDENIZAR - VALOR DA INDENIZAÇÃO - RAZOABILIDADE.

- É nula a sentença que omite apreciação sobre pedido formulado na petição inicial.
- Estando a causa madura para julgamento (art. 1013, §3º, do CPC), pode o Tribunal 'ad quem' seguir no e x a m e d o m é r i t o .
- Nos termos do art. 408 do CC, incorre de pleno direito o devedor na cláusula penal, desde que,



culposamente, deixe de cumprir a obrigação ou se constitua em mora.
- Diante da impossibilidade da parte ré outorgar a escritura do imóvel adquirido pela parte autora, fundado no argumento de inviabilidade do desmembramento da área, circunstância que configura impeditivo para os atos de transmissão, deve a obrigação de fazer ser convertida em perdas e danos, mediante a indenização pelo valor correspondente.
- Embora o descumprimento contratual não seja apto a configurar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso substancial da entrega do imóvel, injustificadamente, depois de decorrido mais de seis anos da celebração do pacto, ocasiona séria e fundada angústia no espírito do adquirente, não se tratando de mero dissabor, ensejando assim, o ressarcimento do dano moral. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.20.577094-4/001, Relator(a): Des.(a) Valdez Leite Machado , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/06/2021, publicação da súmula em 24/06/2021).

Sendo assim, entendo que o atraso da entrega da obra mesmo que seja por atraso do recebimento e aprovação das obras pela prefeitura, não afasta o prazo estabelecido em instrumento particular pelas partes. Reconheço a violação do princípio da boa-fé, lealdade, transparência, bem como do direito de informação ao consumidor sobre o real prazo para conclusão da infraestrutura e do prazo para autorização pelos órgãos públicos.

Portanto, reconheço o pedido de rescisão contratual por inadimplemento culposo da parte ré.

Quanto ao pedido de ressarcimento dos valores pago pela autora, sendo R\$ 3.000,00 (três mil reais) pelas arras e a quantia de R\$ 27.287,27 (vinte sete mil duzentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) referente aos pagamentos de parcelas realizadas. A parte ré pugnou pela retenção de 20% (vinte por cento) dos valores pagos por culpa da rescisão pela autora a contar do trânsito em julgado da decisão judicial.

Considerando que a rescisão contratual se deu por inadimplemento culposo da parte ré, a restituição do valor pago deverá ser integral, conforme entendimento do e. Tribunal de Justiça de Minas Gerais, vejamos:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO REVISIONAL - INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PARCELAMENTO DE PREÇO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E EMISSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA CARACTERIZADO - MÁ-FÉ - NÃO CONFIGURADA .

O descumprimento injustificado pelo promitente vendedor do termo para entrega do imóvel, previsto em contrato de promessa de compra e venda, caracteriza inadimplemento contratual culposo, de maneira que nasce para o promissário comprador o direito de rescindir o contrato. **Rescindido o contrato por culpa da construtora/incorporadora, todos os valores despendidos, inclusive a título de pagamento de corretagem, devem ser objeto de restituição por quem deu causa à rescisão, posto que a rescisão deve ser integral.** A penalidade de litigância de má fé, apenas incide quando a parte pratica as condutas constantes do art. 80 do CPC/2015, agindo, comprovadamente, com dolo ou culpa em sentido processual. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.072136-1/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini , 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 11/06/2021, publicação da súmula em 11/06/2021) **(Grifo nosso)**

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - CULPA DA VENDEDORA - INADIMPLEMENTO TOTAL - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DOS VALORES - TERMO INICIAL DOS JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA - MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA - COMISSÃO DE CORRETAGEM - DEVOLUÇÃO - MULTA - AUSÊNCIA DE REGISTRO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA -



ART. 35, §5º DA LEI Nº 4.591/64 - INAPLICABILIDADE - DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS - EMPREENDIMENTO COMERCIAL. O descumprimento injustificado pelo promitente vendedor do termo para entrega do imóvel, previsto em contrato de promessa de compra e venda, caracteriza inadimplemento contratual culposo, de maneira que nasce para o promissário comprador o direito de rescindir o contrato. **Rescindido o contrato por culpa da construtora/incorporadora, todos os valores despendidos, inclusive a título de pagamento de corretagem, devem ser objeto de restituição por quem deu causa à rescisão, posto que a rescisão deve ser integral.** Por integrarem o pedido de forma implícita, em razão de se tratar de matéria de ordem pública, podem ser cognoscíveis de ofício, não havendo que se falar em "reformatio in pejus" a alteração de ofício dos juros de mora e correção. Em caso de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel, a correção monetária das parcelas pagas, para efeitos de restituição, incide a partir de cada desembolso. Os juros de mora, configurado o inadimplemento contratual, são devidos a contar da citação, nos termos do art. 405 do CC, data da constituição em mora. Inaplicável a multa quando o fato gerador alegado refere-se à ausência do "prévio registro da incorporação imobiliária", pois tal causa de pedir não está expressamente prevista na norma de regência, que não pode sofrer interpretação extensiva para abarcar hipóteses não especificadas. Os transtornos decorrentes do descumprimento contratual são consequências naturais do risco inerente a qualquer negócio jurídico, sem, contudo, constituir dano moral passível de indenização. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.19.121507-8/001, Relator(a): Des.(a) Marco Aurelio Ferenzini, 14ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 30/01/2020, publicação da súmula em 04/02/2020) **(Grifo nosso)**

Logo, entendo que deverá a parte autora ser ressarcida dos valores pagos em integralidade sendo R\$ 3.000,00 (três mil reais) de arras e R\$ 27.287,27 (vinte sete mil duzentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) referente aos pagamentos realizados, a contar do trânsito em julgado da decisão.

Outrossim, a parte autora pugnou pela fixação de indenização por dano moral no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), fundamentando-se na angústia, transtorno e dor sofrida pelo atraso na entrega do lote pela para requerida, considerando que o autor desde 2016 (data da compra do lote) começou a planejar a construção do seu lar para que com sua companheira pudesse ampliar a família.

É reconhecido que o inadimplemento contratual não é causa suficiente e automática para configurar o dano moral, cabendo à análise do caso concreto. No caso em tela, é notório que o atraso na entrega do lote frustrou a expectativa do autor, considerando que extrapolou o prazo contrato, causando angústia e mudança forçada nos planos de construir um lar para residir e construir sua família.

Observemos o entendimento do e. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL - RESSARCIMENTO DA QUANTIA DESPENDIDA COM TAXA DE EVOLUÇÃO DE OBRA - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - PRELIMINAR REJEITADA
R E C U R S O
D E S P R O V I D O .**

Embora o mero descumprimento contratual não seja apto a gerar indenização por dano extrapatrimonial, o atraso demasiado ou incomum na entrega do imóvel ocasiona séria e fundada angústia no espírito dos adquirentes, que interfere no seu bem-estar, não se tratando de mero dissabor, ensejando assim indenização compensatória pelo dano moral sofrido.

Sendo incontroverso nos autos o inadimplemento culposo do contrato pelas requeridas, deverão elas arcar com todos os custos decorrentes do atraso na entrega do imóvel, incluindo o pagamento da taxa de e v o l u ç ã o d e o b r a .

Preliminar rejeitada; recurso desprovido. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.12.281647-3/001, Relator(a): Des.(a) Eduardo Mariné da Cunha, 17ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 13/11/2014, publicação da súmula em 25/11/2014)



Sendo assim, assiste razão ao autor para a indenização por dano moral. No entanto, não entendo ser razoável a fixação do dano moral no importe de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais). Fixo o valor do moral no importe de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por ser um valor justo e correspondente com o dano sofrido.

Por outro lado, a parte autora pugnou pelo pagamento de lucro cessante R\$ 6.057,45 (Seis mil, cinquenta e sete reais e quarenta e cinco reais), correspondente a 20% do valor já pago sobre a valorização do imóvel na data da presente exordial.

Para fixação do lucro cessante é necessário a prova cabal da sua existência, na análise do caso em comento, não restou evidenciado que houve valorização do imóvel em 20% (vinte por cento) do valor pago. Entendo que foi realizado um pedido genérico, sem comprovação e/ou embasamento que justifique seu deferimento.

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **julgo PARCIALMENTE PROCEDENTE o pedido** formulado na inicial para:

- a) DECLARAR a rescisão do “Contrato de Compra e Venda” objeto da presente ação (ID 124289617), por inadimplemento culposo da parte ré;
- b) CONDENAR a parte demandada à restituição de R\$ 3.000,00 (três mil reais) pagos a título de sinal e a quantia de R\$ 27.287,27 (vinte sete mil duzentos e oitenta e sete reais e vinte e sete centavos) referente aos pagamentos de parcelas realizadas, incidindo correção monetária, a partir dos desembolsos e de acordo com a Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, e juros de mora de 1% ao mês contados a partir do trânsito em julgado.
- c) CONDENAR a parte demandada ao pagamento de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por dano moral, resultante do inadimplemento contratual culposo.

Diante da sucumbência das partes. Condeno a parte autora ao pagamento de 30% das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do procurador da requerida estes fixados em 10% sobre o valor do proveito econômico pretendido e não acolhido (lucros cessantes), suspensos em razão do benefício da justiça gratuita. Condeno a requerida ao pagamento dos demais 70% das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios em favor do procurador do autor na importância de 10% do valor da condenação.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se. Cumpra-se

Com o trânsito em julgado, dê-se baixa e arquivem-se.

PARACATU, data da assinatura eletrônica.

PAULA ROSCHEL HUSALUK

Juíza de Direito

