



Número: **1000177-57.2020.8.11.0003**

Classe: **PROCEDIMENTO SUMÁRIO**

Órgão julgador: **1ª VARA CÍVEL DE RONDONÓPOLIS**

Última distribuição : **07/01/2020**

Valor da causa: **R\$ 28.983,86**

Assuntos: **Indenização por Dano Moral, Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

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

Partes		Procurador/Terceiro vinculado	
ERIC BERNARD SENA (AUTOR(A))		EDUARDO NAVES PASCHOAL MACKIEVICZ (ADVOGADO(A))	
KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA (REU)		WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO registrado(a) civilmente como WILLIAM SILVA DE ALMEIDA PUPO (ADVOGADO(A)) EDUARDO SILVA MADLUM registrado(a) civilmente como EDUARDO SILVA MADLUM (ADVOGADO(A))	
Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
51047 795	15/03/2021 15:37	Sentença	Sentença

ESTADO DE MATO GROSSO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE RONDONÓPOLIS
PRIMEIRA VARA CÍVEL

Processo Judicial Eletrônico: 1000177-57.2020

Ação: Rescisão de contrato c/c Devolução e Indenização

Autor: Eric Bernard Sena

Réus: Kappa Empreendimentos Imobiliários e Outra

Vistos, etc.

ERIC BERNARD SENA, com qualificação nos autos, via seu bastante procurador, ingressara neste juízo com a presente 'Ação de Resolução Contratual c/c Restituição de Valores e Indenização por Danos Morais' em desfavor de **KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, aduzindo:

“Que, adquiriu um lote de nº 08, quadra 12, conforme contrato 1111/2014, localizado no Residencial Parque Rosa Bororo, com a área de 200,00 (duzentos metros quadrados), no valor de R\$ 46.740,88 (quarenta mil, setecentos e quarenta reais, oitenta e oito centavos), a ser pago em 180 parcelas sucessivas de R\$ 245,39 (duzentos e quarenta e cinco reais, trinta e nove centavos); que, efetuou o pagamento do valor de entrada no importe de R\$ 1.104,24; que, o início da obra foi 06 de setembro de 2014, a qual deveria ser entregue em 06 de setembro de 2019, o que não ocorreu; que, havia pagado do imóvel a quantia de R\$ 14.309,78 (quatorze mil, trezentos e nove reais, setenta e oito centavos), atualizado pelo IPCA; que, não há mais qualquer possibilidade de manter o negócio entabulado entre as partes diante do total descumprimento dos prazos pela ré; que, os valores deverão ser restituídos, devidamente corrigidos; que, diante de todo transtorno enfrentado, a ré deverá ser condenada no pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a título de danos morais, assim, requer a procedência da ação, com a condenação dos réus nos encargos da sucumbência. Junta documentos e dá à causa o valor de R\$ 29.983,86 (vinte e nove mil, novecentos e oitenta e três reais, oitenta e seis centavos), postulando a ação sob o manto da assistência judiciária”.



O pedido de antecipação dos efeitos da tutela foi indeferido, bem como designado dia e horário para audiência de conciliação, a qual não se realizou. Em face do momento pandêmico, não houve redesignação (fl.199 – ID 39527536).

Devidamente citada, apresentara contestação, onde procura rebater os argumentos levados a efeito pelo autor, dizendo que o pedido formulado na inicial não tem como prevalecer, devendo ser julgado improcedente, uma vez que o atraso para entrega do empreendimento não pode ser invocado para imputar eventual culpa da ré pela rescisão do contrato, via de consequência, ser condenado nos ônus da sucumbência.

Sobre a contestação, manifestara-se o autor. Foi determinada a especificação das provas (fls.272/273 – ID 48169343), tendo as partes requerido o julgamento antecipado da lide (fls.277/279 – ID 49357300 e fl.275 – ID 49280219), respectivamente, vindo-me os autos conclusos.

É o relatório necessário.

D E C I D O:

Não há necessidade de dilação probatória no caso em tela, uma vez que a prova documental carreada ao ventre dos autos é suficiente para dar suporte a um seguro desate à lide, por isso, passo ao julgamento antecipado e o faço com amparo no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil.

Eric Bernard Sena ingressara com a presente ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos e Indenização por Danos Morais em desfavor de Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda, pois, segundo alega na inicial, no dia 11 de dezembro de 2014, firmara contrato de compra e venda de imóvel junto à empresa ré, ocorrendo pagamento de várias parcelas, todavia, em face do não cumprimento do contrato por parte da ré, desejara rescindir o contrato de forma unilateral, não obtendo êxito, uma vez que a empresa exige, para tal, a cobrança das taxas constantes do contrato, referente ao do valor pago, bem como haja a restituição em uma única parcela.

A questão posta à liça prende-se à apuração da responsabilidade da empresa ré, pelo atraso, incontroverso, na entrega da obra, e conseqüentemente da possibilidade de rescisão contratual, bem



como da restituição dos valores pagos pela consumidora, além da indenização por danos morais.

Como consta dos autos, mormente do contido na peça de bloqueio, a empresa ré nada e/ou quase nada diz sobre o atraso na entrega do imóvel.

Colhe-se dos autos que as partes firmaram em 11 de dezembro de 2014 um contrato particular de compra e venda de imóvel objeto do loteamento "Parque Rosa Bororo", cujo prazo para a conclusão das obras de infraestrutura ficou estabelecida a data de 06 de setembro de 2016, o que não ocorreu.

Diante disso, resta evidente nos autos o inadimplemento contratual pela ré, haja vista que, até a presente data, não há informação da entrega das obras de infraestrutura finalizadas.

Se não bastasse, inadmissível que os riscos da atividade empresarial e os prejuízos decorrentes de falha no planejamento da construtora sejam repassados ao consumidor, tornando-o o único prejudicado por fatos inteiramente alheios a sua esfera de controle.

Assim, diante do cenário dos autos, considero indiscutível a responsabilidade da empresa ré pelo atraso verificado.

Alega a requerida que em caso de rescisão do contrato devem prevalecer as cláusulas contratuais, mormente as que se referem à indenização.

No caso vertente, consoante alhures explicitado, resta evidente o descumprimento das cláusulas contratuais pela requerida, diante o atraso na entrega das obras de infraestrutura do imóvel adquirido pelo autor.

Nesse contexto, verificado o descumprimento contratual por parte da requerida, é admitida a rescisão do pacto de compra e venda em questão, com a devolução dos valores pagos, sob pena de enriquecimento ilícito da Construtora.



É o que dispõe o art. 475 do Código Civil:

***“Art. 475. A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos.*”**

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, no livro Curso de Direito Civil - Direito dos Contratos, vol. 4, 4ª edição, Editora Juspodivm, p. 528, lecionam:

***“A faculdade resolutória pode ser objeto de cláusula resolutiva expressa. A resolução convencional, efetivada extrajudicialmente, amparada pelo artigo 474 do Código Civil já foi objeto de nosso estudo. Cuidaremos agora, à luz do realçado art. 475, da resolução legal, que autoriza a parte não inadimplente a pleitear judicialmente a resolução do contrato descumprido.*”**

Aqui incide a cláusula resolutiva tácita (ou implícita). Descumprido o contrato bilateral, concede a lei ao interessado a legitimidade ad causam para iniciar o processo em face do parceiro faltoso, visando à resolução do contrato. Não cabe a atuação direta do contratante, pois o juiz apreciará a conduta da contraparte”.

Ressalta-se que, diferente do que faz crer a requerida, levando-se em consideração a sua culpa exclusiva pelo desfazimento do negócio, não há que se falar em retenção de quaisquer valores.

Sobre o tema, eis a jurisprudência:

“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - RESCISÃO CONTRATUAL - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - A-TRASO INJUSTIFICADO NA REALIZAÇÃO DAS OBRAS - ENTREGA DO BEM ADIADA EM PELO MENOS UM ANO - INEXISTÊNCIA DE CASO FORTUITO OU DE FORÇA MAIOR - APLICAÇÃO DA CLÁUSULA PENAL - DEVOLUÇÃO EM DOBRO DAS "ARRAS" - POSSIBILIDADE - DEVOLUÇÃO INTEGRAL DO VALOR PAGO PELO PROMISSÁRIO-COMPRADOR - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. - A ausência de justificativa objetiva, de uma prova de motivo de força maior ou da ocorrência do caso fortuito na entrega do imóvel na data avençada, impõe ao vendedor restituir integralmente as parcelas



do preço pagas pelo comprador, com os respectivos juros e correção monetária, além da pena convencional prevista em razão do atraso da obra e da multa devida pela rescisão contratual. - Constatada a culpa da construtora pela rescisão contratual, não há que se falar em retenção de qualquer percentual pela mesma, já que tal fato consistiria em flagrante enriquecimento ilícito, um "prêmio" para a parte que descumpre o contrato, o que não se pode admitir. - Recurso improvido. (TJ-MG Apelação Cível 1.0024.12.122360-6/001, Relator: Des. Domingos Coelho, 12ª Câmara Cível, julgamento em 22/01/2014, publicação da sumula em 31/01/2014).

“APELAÇÃO CÍVEL - PRINCIPAL E ADESIVA - PRELIMINAR - INOVAÇÃO RECURSAL - OCORRÊNCIA - AÇÃO RESCISÓRIA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - PREVISÃO E ADMISSÃO PELA PROMITENTE VENDEDORA - RESCISÃO POR CULPA DA CONSTRUTORA - CESSAÇÃO PAGAMENTO PRESTAÇÕES - FATO POSTERIOR - EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO ADIMPLIDO - INAPLICABILIDADE - FORÇA MAIOR - INEXISTÊNCIA - PRAZO PARA REQUERER RESCISÃO - ABUSIVIDADE CONTRATUAL - NULIDADE - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DAS PARCELAS - DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR - RETENÇÃO - DESCABIMENTO - DEVOLUÇÃO IMEDIATA E EM PARCELA ÚNICA - PRECEDENTES - DANO MORAL - CONSTATAÇÃO - FRUSTRAÇÃO QUE ULTRAPASSA DISSABOR - JUROS DE MORA E CORREÇÃO MONETÁRIA - INCIDÊNCIA - MULTA CONTRATUAL - FRUIÇÃO IMÓVEL - INOCORRÊNCIA - PRAZO DE TOLERÂNCIA NÃO EXTRAPOLADO. A questão em torno da impossibilidade de se analisar a validade das cláusulas contratuais que não foram objeto do Termo de Ajustamento de Conduta não foi aventada em instância originária, impondo-se o reconhecimento da inovação recursal. Havendo fortes e irrefutáveis indícios de que a promitente vendedora não entregará a unidade autônoma contratada no prazo ajustado, ainda que considerado o período de carência, é admitida a rescisão do vínculo, imputando-lhe a culpa. Cessado o pagamento das prestações depois de admitido o atraso na entrega do imóvel, indevida a aplicação da "exceptio non adimpleti contractus" em benefício do promitente vendedor. A falta de material e de mão de obra não figura circunstância fortuita ou de força maior a justificar eventual mora. A estipulação de prazo mínimo para o promitente comprador pedir a rescisão do contrato, por culpa exclusiva da promitente vendedora, não possui amparo legal, além de consistir em um limitador ao exercício regular do direito do credor. Devida a restituição integral das parcelas do preço quando a rescisão for provocada única e exclusivamente pela promitente vendedora, pena de enriquecimento ilícito. A devolução deve ocorrer imediatamente e de uma única vez, mostrando-se abusiva a disposição contratual que estabelece a restituição após o término do empreendimento e de forma parcelada. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0024.13.103999-2/001, Relator: Des. Manoel dos Reis Morais, 10ª Câmara Cível, julgamento em 14/04/2015, publicação da sumula em 28/04/2015).

Portanto, o que realmente se verifica é uma prática ilícita da construtora que anunciou e vendeu a unidade imobiliária sem ter condições de cumprir com o negócio pactuado, portanto, não tem o direito de reter qualquer percentual a título de compensação pelo rompimento do ajuste, até porque quem deu causa ao mesmo foi a própria empresa, prejudicando o promitente comprador.



Quanto aos danos morais, insta salientar que, por envolver a aquisição de um bem imóvel, não pode ser encarada como um simples descumprimento contratual, este sim sem capacidade para dar ensejo aos danos discutidos, mas, na verdade, provocou a frustração de um sonho do autor, lhe criou falsas expectativas, lhe gerou aborrecimentos desmesurados e o deixou absolutamente decepcionado em relação a um planejamento que não se faz do dia para a noite, pois como é de conhecimento geral, a aquisição de um imóvel não se trata de uma decisão ou de um negócio simples.

Deste modo, restara inconteste a responsabilidade da requerida, os danos morais suportados pelo autor, danos estes que superaram e em muito a categoria de mero aborrecimento, bem como o nexo de causalidade entre um e outro, do que se verifica pela presença de todos os requisitos necessários para a configuração do dever reparatório.

Quanto aos critérios de fixação do dano moral, ressalta-se que por ser este entranhado de subjetividade, deve o Juiz, utilizando-se de uma certa dose de discricionariedade, fixá-lo de modo que não constitua uma fonte de enriquecimento, mas também não seja de valor inexpressivo a tal ponto que impossibilite a compensação do sofrimento trazido pela ofensa.

Nessa linha, são os ensinamentos do magistério de Maria Helena Diniz:

"Na reparação do dano moral, o magistrado deverá apelar para o que lhe parecer equitativo ou justo, agindo sempre com um prudente arbítrio, ouvindo as razões das partes, verificando os elementos probatórios, fixando moderadamente uma indenização. O valor do dano moral deve ser estabelecido com base em parâmetros razoáveis, não podendo ensejar uma fonte de enriquecimento nem mesmo se irrisório ou simbólico. A reparação deve ser justa e digna. Portanto, ao fixar o quantum da indenização, o juiz não procederá a seu bel prazer, mas como um homem de responsabilidade, examinando as circunstâncias de cada caso, decidindo com fundamento e moderação." (Revista Jurídica Consulex, nº 3, de 31.03.97).

Deve-se levar em conta em que grau o prejuízo causado influiu no sentimento daquele que pleiteia a reparação, a sua condição social, a circunstância em que ocorreu o evento danoso, a intensidade da culpa, bem como o tempo de atraso na entrega do bem, e, ainda, a capacidade econômica do ofensor e a repercussão do fato lesivo no seio da comunidade. A fixação do valor reparador deve compensar a humilhação moral provocada pelo abalo de crédito do autor, e, ao mesmo



tempo, constituir-se-á numa sanção ao ofensor, impondo-lhe maior diligência na atuação, tendo, outrossim, conotação pedagógica.

Tomando-se por base os aspectos do caso concreto - extensão do dano, condições socioeconômicas e culturais das partes, condições psicológicas, grau de culpa e, sobretudo o tempo de atraso na entrega, arbitro em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que é razoável e capaz de proporcionar à vítima satisfação econômica na justa medida do abalo sofrido, sem lhe gerar enriquecimento ilícito, produzindo no ofensor, em contrapartida, impacto patrimonial bastante para dissuadi-lo de igual e novo atentado à dignidade das pessoas.

No que tange o pedido de condenação da empresa ré – multa cláusula penal – não vejo como não possa vingar, pois, verifica-se que tal penalidade consta do contrato, conforme se pode verificar pela cláusula 16, item 'b', no patamar de 10% (dez por cento), sobre o valor da venda do imóvel.

APELAÇÃO CÍVEL E RECURSO ADESIVO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA OBRA. RESCISÃO POR CULPA DA PROMITENTE-VENDEDORA. CLÁUSULA PENAL. MULTA POR ATRASO. COMISSÃO DE CORRETAGEM. SUCUMBÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. I. Viável a rescisão da promessa de compra e venda firmada entre as partes, por culpa exclusiva da promitente-vendedora, em razão do largo atraso na obra, devendo haver o retorno ao status quo ante. II. Não incidência de cláusula penal, porque a promitente-vendedora deu causa à rescisão. Os valores pagos pelo promitente-comprador deverão ser devolvidos na integralidade, com correção monetária desde o desembolso e juros de mora legais a contar da citação. Incidência da Súmula n. 543 do STJ. III. Em decorrência do atraso na obra superior ao prazo de tolerância, deverá incidir a multa prevista na cláusula 18ª, § 2º, fixada em favor do promitente-comprador. IV. Atinente ao pedido de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, no caso, vem fundamentado na pretensão de rescisão do contrato em razão do atraso na entrega do imóvel. Não se trata de pretensão contra enriquecimento ilícito. Não há alegação de pagamento indevido. Assim, não é aplicável o prazo trienal previsto no art. 206, § 3º, IV, do Código Civil. A ré mostra-se legitimada e responsável por indenizar o autor pelos valores gastos a título de comissão de corretagem. V. Diante do novo resultado do julgamento, considerando que o autor ganhou todos os pedidos vertidos na inicial, deverá a ré arcar com a totalidade das custas processuais e totalidade dos honorários, os quais vão mantidos, em favor do patrono do autor, em 10% sobre o valor da condenação. RECURSO DA RÉ DESPROVIDO E RECURSO DO AUTOR PARCIALMENTE PROVIDO. UNÂNIME. (TJ-RS - AC: 70072353105 RS, Relator: Liege Puricelli Pires, Data de Julgamento: 30/03/2017, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: 12/04/2017)



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESTITUIÇÃO INTEGRAL, INCLUSIVE DE COMISSÃO DE CORRETAGEM, DE QUANTIA PAGA PELO COMPRADOR - POSSIBILIDADE - RESCISÃO POR CULPA DO VENDEDOR - MULTA CONTRATUAL - PARIDADE. Como consequência lógica da rescisão do contrato de compra e venda de imóvel por culpa do vendedor, impõe-se a restituição das partes ao status quo ante, mediante restituição das parcelas pagas pelo comprador, inclusive comissão de corretagem, de forma integral, conforme Súmula 543 do STJ. Conforme já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial nº 1.614.721, apreciado sob a sistemática dos recursos repetitivos, 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. (TJ-MG - AC: 10024131835159001 MG, Relator: José de Carvalho Barbosa, Data de Julgamento: 16/04/2020, Data de Publicação: 24/04/2020)

Face ao exposto, o mais que consta dos autos e princípios de direito aplicáveis à espécie **JULGO PROCEDENTE** a 'Ação de Rescisão Contratual c/c Restituição de Valores Pagos e Indenização por Danos Morais' proposta por **ERIC BERNARD SENA**, em favor de **KAPPA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com qualificação nos autos, para declarar rescindido o contrato particular de compromisso de compra e venda firmado em 11 de dezembro de 2014, referente ao imóvel descrito e caracterizado nos autos, devendo haver por parte da empresa ré a restituição dos valores pagos pelo autor, em parcela única, bem como o valor pago a título de corretagem, valor que deverá ser corrigido – juros de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária 'INPC' a contar do desembolso; condenar a empresa ré no valor de 10% (dez por cento), conforme determina a cláusula 16ª item 'b', do contrato; condenar a empresa ré no pagamento da importância de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), a título de danos morais, devendo ser corrigido: juros de 1% ao mês e correção monetária INPC, a contar desta decisão, bem como nas custas processuais e honorários advocatícios que arbitro em 10% (dez por cento), sobre o valor da condenação.

Transitada em julgado, o que deve ser certificado, expeça-se o necessário, após **archive-se**.

Publique-se.

Intimem-se.



Cumpra-se.

Rondonópolis-MT, 15 de março de 2.021.

Dr. Luiz Antonio Sari,
Juiz de Direito da 1ª Vara Cível.-

