

COMARCA DE PORTO ALEGRE  
14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL  
Rua Manoelito de Ornellas, 50

---

Processo nº: 001/1.14.0177597-8 (CNJ:.0218402-98.2014.8.21.0001)

Natureza: Rescisão de Contrato

Autores: Fabio Gatti Arjonas Guillen e Tatiane de Lima Corrêa

Réu: Projeto Imobiliario Spe 65 Ltda

Juíza Prolatora: Luciana Torres Schneider

Data: 24/02/2015

Vistos etc.

FABIO GATTI ARJONAS GUILLEN e TATIANE DE LIMA CORRÊA ajuizaram ação em desfavor de PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 65 LTDA. Relataram que adquiriram da demandada, em 23/02/2012, uma unidade habitacional no empreendimento 'Viver Parque das Árvores' cuja entrega foi prevista para 07/2014, mas que, entretanto, sequer foi iniciado.

Observaram que o requerido parou de enviar os boletos para pagamento, do que concluíram que desistiu do empreendimento. Requereram, liminarmente, que a ré se abstinhasse de cobrá-los ou de inscrevê-los no rol de inadimplentes, e, ao fim, a rescisão do contrato e a condenação do réu ao pagamento de R\$ 21.607,05 por danos materiais e de indenização por danos morais. Pedem AJG. Juntaram procuração (fl.17) e documentos.

A AJG e a liminar foram deferidas (fl.174).

Citada, a demandada contestou (fl.181). Arguiu preliminares. No mérito, aduziu que a entrega estava prevista para 01/2015 considerando a cláusula de tolerância estipulada no contrato, que era de conhecimento dos

autores. Asseverou que, se os autores pretendem rescindir o pacto, tem direito a reter o equivalente a 30% das parcelas já pagas, assim como os valores relativos a PIS e COFINS. Refutou os pedidos indenizatórios. Ao

final, requereu a extinção ou a improcedência do feito. Juntou procuração (fls.202-4) e documentos.

Sobreveio réplica com juntada de documentos (fl.252).

O pedido de produção de prova oral foi indeferido (fl.270).

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

A preliminar confunde-se com o mérito e com ele será analisada.

Passo ao exame do mérito.

O caso concreto, além das normas civis vigentes, está sob a égide da Lei 8.078/91, pois a relação entre as partes é típica de consumo, a teor de seus arts. 2º e 3º. Desse modo, e aliado à hipossuficiência técnica

da parte autora, a teor do art. 6º, VIII, do CDC, a inversão do ônus probatório é medida que se aplica - já deferida na fl.174 -, inversão esta que, entretanto, não afasta a regra do art. 333, I, do CPC.

A responsabilidade civil vem disposta no art. 186 do CC, in verbis: “Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.”

Sendo o ato ilícito o conjunto de pressupostos da responsabilidade, necessária se faz a presença de três elementos para a configuração do dever de indenizar, o qual vem insculpido no art. 927 do atual diploma civil. Há um elemento formal, qual seja a violação de um dever jurídico mediante conduta voluntária; um elemento subjetivo, que pode ser o dolo ou a culpa; e, ainda, um elemento causal-material, correspondente ao dano e à respectiva relação de causalidade.

Em outra senda, cabe à demandada, fornecedora de serviço que é, provar que a falha ou defeito na prestação incorreu ou que deu-se por culpa exclusiva de terceiro ou do próprio consumidor, pelo que dita o art. 14,

§ 3º, I e II, do CDC.

As partes firmaram 'Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma e Outras Avenças' (fls.26-57), que tem por objeto a compra da unidade nº 703 do Edifício Jerivá, situado no

empreendimento 'Viver Parque das Árvores' (fls.29-30). O contrato “é a norma convencional que define o comportamento a que os contraentes estão adstritos e impõe-lhes a observância de deveres específicos. Em razão do princípio da obrigatoriedade, uma vez celebrado o contrato, as partes estão vinculadas aos seu contexto.

Nascido da vontade livre dos contraentes e formado com a observância das normas jurídicas, o princípio da força obrigatória significa a irreversibilidade da palavra empenhada. A vontade que foi livre de obrigar-se, até o momento em que se obrigou, gera efeitos de uma fonte de direito para a outra parte, correspectiva da própria obligatio.”

Conforme os itens 'E.1' e 'E.2' do quadro resumo (fl.30), a data prevista para início e término das obras eram, respectivamente, 05/2012 e 07/2014, havendo, ainda, uma tolerância de 180 dias estipulada no item

### 5.1.1 da cláusula quinta (fl.45).

Essa prorrogação não se mostra abusiva, pois razoável em vista da complexidade do empreendimento, o que, aliás, é entendimento De Cavalieri Filho, Sergio. Programa de responsabilidade civil. 8ª edição. São Paulo: Atlas, 2008, pg. 27. consolidado no E. TJRS.

Confira-se alguns arestos:

“APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. CONCLUSÃO DA OBRA. OBSERVÂNCIA DO PRAZO DE TOLERÂNCIA. COMPRADOR INADIMPLENTE. RESCISÃO

CONTRATUAL. CULPA DO COMPRADOR. LOCATIVOS E DANO MORAL INDEVIDOS. A cláusula,

que contempla prazo de tolerância razoável para a conclusão da obra, não se mostra abusiva, quando o tipo de obra depende de vários fatores, como intempéries do tempo, mão de obra específica e da própria complexidade do serviço. A prova demonstrou que a obra foi concluída e que

o apartamento estava pronto para ser entregue no prazo de transmissão da posse estipulado contratualmente, o que somente não ocorreu, em face do inadimplemento do comprador.

Considerando que foi o promitente comprador quem deu causa à rescisão do contrato, em razão da sua inadimplência, não há como ser reconhecido o dano moral, tampouco os locativos do imóvel em que estava residindo, a partir da data do vencimento noticiado. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

(Apelação Cível Nº 70056436595, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator:

Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 20/03/2014)”

“AÇÃO DE RESOLUÇÃO CONTRATUAL. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. ENTREGA DO BEM DENTRO DO

PRAZO PREVISTO. A previsão contratual da tolerância de 180 dias na entrega da obra representa cláusula padrão nos contratos da espécie, considerando que se trata de empreendimento complexo e sujeito a situações involuntárias das mais variadas, ditas de força maior, que podem levar ao atraso na entrega de unidades edilícias, descaracterizando que se trate de cláusula abusiva. Diante da entrega do bem antes mesmo do prazo previsto, bem como do cumprimento do contrato pelas partes,

inexistem motivos para a resolução contratual. (Apelação Cível Nº 70057769473, Vigésima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Carlos Cini Marchionatti, Julgado em 29/01/2014)”

Portanto, o prazo para conclusão da obra, no que se refere à entrega da unidade dos autores, estendeu-se para 01/2015. Muito embora a ação tenha sido aforada em 07/2014, ou seja, antes do

término do prazo para entrega da unidade habitacional em questão, as fotografias das fls.97-8, que não foram impugnadas pela ré, demonstram que sequer a fundação dos edifícios foi construída, havendo ali tão somente o 'stand' de vendas da ré. E a ré também não ousou refutar a alegação autoral nesse sentido.

Nesse ínterim, está claro que a ré sequer iniciou a construção do empreendimento, quando ele já deveria estar na fase de conclusão. Sendo que, vale frisar, a ré não justificou as razões para a inexecução total do empreendimento até o momento.

Portanto, a demandada descumpriu tanto o prazo para o início da obra quanto para a conclusão da unidade habitacional dos autores. O que evidencia a sua mora injustificada e responsabilidade exclusiva pela quebra

contratual, de modo que deverá responder pelos eventuais danos causados aos autores.

O dano material procede integralmente. É decorrência lógica da rescisão contratual o retorno das partes ao status quo ante, pelo que, portanto, a ré deverá restituir o valor já pago pelos autores, não havendo que se falar em retenção de 30% diante da ausência de culpa dos compradores. E, ainda, a ré deverá indenizar os autores pelo que eles pagaram a título de comissão de corretagem, muito embora essa rubrica tenha sido

paga a terceiro (fl.76). Isso porque a culpa pelo desfazimento do negócio é totalmente da requerida, de modo que ela deve ressarcir todos os prejuízos que a sua conduta irresponsável e negligente ocasionou aos autores, que pagaram comissão de corretagem por um negócio que não puderam usufruir e teve que ser desfeito por culpa das rés.

Nesse sentido:

“RECURSO INOMINADO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA.

DESFAZIMENTO DO NEGÓCIO POR INADIMPLEMENTO CULPOSO DA CONSTRUTORA RÉ

QUANTO À INOBSERVÂNCIA REITERADA NO PRAZO PARA ENTREGA DA OBRA. RESCISÃO DO

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA POR INICIATIVA DOS COMPRADORES EM FACE DO

DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL DO VENDEDOR. CONSTRUTORA RÉ QUE DEVOLVEU

PARCIALMENTE OS VALORES PAGOS, RETENDO QUANTIA À TÍTULO DE MULTA CONTRATUAL, ALÉM DE NÃO TER RESTITUÍDO OS VALORES PAGOS À TÍTULO DE COMISSÃO

DE CORRETAGEM. SITUAÇÃO QUE NÃO SE ENCAIXA NO DISPOSTO NA PRESCRIÇÃO TRIENAL DO ART. 206, IV, DO CC. RELAÇÃO OBRIGACIONAL-PESSOAL. PEDIDO DE RESSARCIMENTO DE COMISSÃO DE CORRETAGEM QUE, DIFERENTE DOS CASOS COMUNS

NORMALMENTE JULGADOS NESTE JUÍZO, DECORRE DO DIREITO À INDENIZAÇÃO POR



Por tudo isso, a indenização a ser paga pela ré, em razão do dano moral sofrido pelos autores, será de R\$ 7.000,00 a cada, com incidência de correção monetária pelo IGP-M, a contar da data desta sentença (Verbete nº 362 do STJ), e juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação (art. 405 do CC), já que se trata de relação contratual.

Isso posto, julgo PROCEDENTE a ação movida por FABIO GATTI ARJONAS GUILLEN e TATIANE DE LIMA CORRÊA em desfavor de PROJETO IMOBILIÁRIO SPE 65 LTDA, para:

a) RESCINDIR o contrato firmado entre as partes (fls.25-57);

b) CONDENAR a ré ao pagamento de uma indenização pelos danos materiais sofridos pelos autores no valor de R\$ 21.607,05, atualizado pelo IGP-M e com incidência de juros de mora de 1% ao mês, tudo desde

julho/2014; e

c) CONDENAR a ré ao pagamento de uma indenização pelos danos morais sofridos pelos autores no valor de R\$ 7.000,00, a cada autor, corrigido monetariamente pelo IGP-M, desde o arbitramento, e acrescido de

juros de mora de 1% ao mês desde a citação.

E, assim, MANTENHO a liminar.

Condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios ao patrono da parte adversa, fixados em 15% sobre o valor da condenação, na forma do art. 20, § 3º, do CPC, considerando o tempo e o

labor despendidos pelo causídico.

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

Porto Alegre, 24 de fevereiro de 2015.

Luciana Torres Schneider, Juíza de Direito