



Número: **0718523-49.2020.8.07.0001**

Classe: **PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL**

Órgão julgador: **15ª Vara Cível de Brasília**

Última distribuição : **19/06/2020**

Valor da causa: **R\$ 72.839,53**

Assuntos: **Promessa de Compra e Venda**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
(AUTOR)	
	VINICIUS NOBREGA COSTA (ADVOGADO)
(REU)	
	ROBERTO PEREIRA CAVALCANTE (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
75052237	20/10/2020 16:36	Sentença	Sentença

15VARCVBSB
15^a Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0718523-49.2020.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: _____

REU: _____

SENTENÇA

Cuida-se de ação de resolução contratual, pelo procedimento comum, ajuizado por _____
MALTA MACHADO em face de _____, partes qualificadas nos autos.

A autora alega que firmou com a ré contrato de promessa de compra e venda para a aquisição da unidade ___, Salvador Bahia, no dia 07/12/2010, mediante o pagamento de R\$ 261.290,00. Dos quais R\$ 26.000,00, estipulados como sinal, foram pagos no ato de assinatura do contrato e que além das arras, a Autora pagou R\$ 52.320,00, em 24 parcelas mensais e sucessivas, totalizando a quantia de R\$72.839,53, em 03/08/2016.

Assevera que a ré não entregava os documentos necessários para a conclusão do financiamento e que descumpriu o prazo para entrega da obra que deveria ocorrer em 30/04/2013, já incluído o prazo de tolerância. Em razão disso, a autora ajuizou ação n. 0506032-87.2016.8.05.0001, em trâmite perante a 2^a Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador, pretendendo o cumprimento do contrato, quando descobriu que a Ré havia vendido o imóvel a terceiro.

Requer: a) a resolução do contrato por culpa da Ré; b) condenação da Ré a restituir a quantia de R\$ 72.839,53 pagos pela Autora, corrigidos pelo INPC desde o desembolso de cada parcela e acrescidos de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Citada, a requerida apresenta contestação (Id 71759252). Suscita preliminares de incompetência territorial; prevenção e a prescrição da pretensão autoral. No mérito, defende que a autora se encontrava inadimplente em razão do não financiamento do saldo devedor e que ela não indicou quais documentos teriam impossibilitado a suposta tentativa de contratação, razão pela qual foi necessária a venda a terceiro. Impugna os e-mails juntados à inicial. Advoga pela impossibilidade de devolução integral dos valores pagos em razão da desistência da Autora em realizar o negócio. Ao final, pugna pela improcedência dos pedidos ou o abatimento de 25% no valor por ela pretendido.

Réplica (Id 73647934).

Instadas sobre o interesse na produção de outras provas, apenas a autora requer o julgamento do processo no estado em que se encontra.

É o relatório.



Fundamento e decidio

Tendo em vista que a matéria controvertida é eminentemente de direito e o conjunto probatório colacionado aos autos é suficiente para a formação do convencimento do juízo, sendo, portanto, desnecessária a produção de outras provas (CPC, art. 370 e 371), promovo o julgamento antecipado do pedido, nos termos do art. 355, I, do CPC.

Da aplicação do Código de Defesa do Consumidor

Aplicam-se às pretensões da autora as regras previstas no Código de Defesa do Consumidor, pois, na relação jurídica de direito material firmada entre as partes, a autora figura como destinatária final e a ré como fornecedora, nos termos dos artigos 2º e 3º do CDC.

Da incompetência territorial

Tratando-se de relação de consumo, a cláusula de eleição de foro prevista em contrato revela-se abusiva e, portanto, nula, nos termos da leitura conjugada dos artigos 6º, inciso VIII e 101, inciso I do CDC, por dificultar a defesa do consumidor em juízo.

Este é o entendimento desta Corte de Justiça:

“CONFLITO NEGATIVO DE COMPETÊNCIA. RELAÇÃO DE CONSUMO. DECLÍNIO DE COMPETÊNCIA EM PROL DO DOMICÍLIO DO CONSUMIDOR. POSSIBILIDADE. 1. Com supedâneo no § 3º do artigo 63 do Código de Processo Civil de 2015, antes da citação, a cláusula de eleição de foro, se abusiva, pode ser reputada ineficaz de ofício pelo juiz, que determinará a remessa dos autos ao juízo do foro de domicílio do réu. 2. Essa faculdade baseia-se no princípio da facilitação da defesa dos direitos do consumidor, insculpido no art. 6º, VII, do CDC, e também no art. 51, XV, do mesmo dispositivo legal. 3. **Destarte, reputada abusiva a cláusula de eleição de foro, escorreita a decisão do juízo suscitado que declinou de ofício da competência em prol do domicílio da parte requerida.** 4. Conflito de competência admitido para declarar a competência do Juízo Suscitante.” (Acórdão n.1041110, 07084624020178070000, Relator: LEILA RLANCH 1ª Câmara Cível, Data de Julgamento: 22/08/2017, Publicado no DJE: 28/08/2017. Pág.: Sem Página Cadastrada.). Grifo nosso.

Assim, considerando que a autora reside em Brasília, este juízo é o competente para processamento e julgamento do feito.

Rejeito, pois, a preliminar de incompetência.

Da prevenção e conexão

O processo nº 0506032-87.2016.8.05.0001, que tramitava perante a 2ª Vara de Relações de Consumo da Comarca de Salvador tinha por objeto o cumprimento do contrato de promessa de compra e venda, cujos pedidos visavam determinar a Ré a apresentar os documentos necessários ao financiamento, condenar a Ré ao pagamento de indenização por danos morais, além da multa contratual e lucros cessantes pelo atraso na entrega da obra.

Embora pudesse haver certa prejudicialidade entre as duas ações, verifica-se que aquele processo já fora sentenciado em 16/05/2020, com a homologação do pedido de desistência formulado pela Autora (Id 65706052 - Pág. 48). Portanto a extinção daquele processo ocorreu antes da propositura dessa demanda, que ocorreu em 19/06/2020.

Incide, assim, a regra do artigo 55, §1º do CPC segundo o qual os processos de ações conexas não serão reunidos quando um deles já houver sido sentenciado.

Rejeito, assim, a preliminar.



Da prescrição

A parte ré alega a prescrição trienal da pretensão da autora, por entender que se trata de pretensão de ressarcimento por enriquecimento sem causa.

Sem razão a Requerida. Isso porque, a Autora possui o direito potestativo de exigir o desfazimento do contrato ou o seu compulsório cumprimento, uma vez constatada a mora do promitente vendedor, não havendo prazo decadencial para o exercício desse direito potestativo.

Na presente hipótese, o compulsório cumprimento resta inviabilizado, porque o bem foi alienado a terceiro, restando apenas o direito potestativo de desconstituir a avença.

Dessa maneira, somente após a desconstituição da avença, nasce a pretensão das partes de restituição ao estado anterior. Essa pretensão, por sua vez, se materializa com o trânsito em julgado desta sentença.

Pode-se dizer, assim, que não há de se falar em prescrição de parcelas, cuja devolução exige, primeiro, o desfazimento do contrato por meio da presente sentença.

A par disso, a venda do imóvel a terceiro ocorreu somente em 22/05/2017 e a Autora não se quedou inerte quanto aos seus direitos sobre o imóvel, tendo ajuizado ação perante a justiça de Salvador ainda no ano de 2016 em razão da omissão da Ré em apresentar os documentos necessários ao financiamento bancário.

Portanto, como a prescrição é uma sanção à negligência do titular, não se pode admitir a sua ocorrência quando não há inércia ou essa decorre da ignorância da violação, sob pena de responsabilizar o titular por uma inércia que não lhe pode ser imputada.

Rejeito, pois, a prescrição.

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

Mérito

As partes não divergem sobre a resolução do contrato e sobre a venda do imóvel a terceiro, controvértêm apenas acerca da culpa pela rescisão e de eventuais valores a serem devolvidos e percentuais de retenção.

Os e-mails de Id 65701391, a despeito de estarem um pouco embaçados, não prejudicam a compreensão de seu teor. Eles comprovam que a autora, desde o ano de 2014, solicita documentos e informações sobre o empreendimento que facilitariam a realização do financiamento do saldo devedor, conforme solicitado pelo gerente do Banco do Brasil, bem como que a parte ré atuava de forma pouco colaborativa.

A Requerente também comprovou que realizou o pagamento do sinal e 24 parcelas mensais e sucessivas, totalizando a quantia de R\$72.839,53 (Id 65701388). Sendo que o contrato prevê que a derradeira parcela seria paga por meio de financiamento bancário (Id 65701381).

Por sua vez, a ré alega o inadimplemento da Autora, todavia, o que se extrai dos autos é que a autora pagou o sinal e buscava o financiamento, algo que se mostrou impossível pelo fato de a Ré haver alienado o imóvel ao terceiro.

Outrossim, a tese de que a alienação a terceiro decorreu da mora da Autora não procede, isso porque, em caso de inadimplemento do devedor-adquirente, a Requerida deveria observar o procedimento previsto no art. 32 e 32-A da Lei 6.766/79 a fim de resolver o contrato por fato imputado à adquirente, especialmente quanto à formalidade para constituição em mora da devedora in verbis:



Art. 32 Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor-adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

Todavia, diante do suposto inadimplemento, decidiu exercer justiça de mão de própria, transferindo o bem para terceiro, mesmo durante a vigência do contrato, sepultando qualquer chance de financiamento e cumprimento da obrigação pela Requerente.

Além disso, a Ré não se desincumbiu do ônus de provar fato extintivo do direito da Autora, isto é, que a mora da Autora não decorreu da recalcitrância da Construtora promitente vendedora em apresentar os documentos necessários para financiamento do imóvel.

Confira-se jurisprudência nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. DIREITO DO CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. PRELIMINAR DE OFÍCIO. SENTENÇA CITRA PETITA. OMISSÃO INTEGRALIZADA. MÉRITO. RESCISÃO CONTRATO. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA CONSTRUTORA. FINANCIAMENTO HABITACIONAL. DOCUMENTO INDISPENSÁVEL. NÃO FORNECIMENTO À AUTORA. RETENÇÃO VALORES PAGOS. INDEVIDA. DANOS MORAIS. INEXISTENTES. RECURSO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. SENTENÇA INTEGRALIZADA. 1. Observa-se, no caso dos autos, que a sentença não analisou o pedido de indenização por danos morais, sendo necessário o reconhecimento do vício de julgamento citra petita. Aplicação do art. 1.013, §3º, III do CPC. 2. Não fornecido ao promitente-comprador os documentos indispensáveis à obtenção do financiamento imobiliário, necessário entender-se pela inadimplência da Construtora. 2.1. In casu, a comprovação pela promitente-compradora de que a ré não lhe forneceu o APF do imóvel para autorização do financiamento perante a Caixa Econômica Federal, evidencia a responsabilidade da promitente-vendedora pela rescisão contratual. 3. Nos casos de rescisão contratual por culpa exclusiva da construtora, não há que se falar em retenção de valores. 4. Honorários majorados. Art. 85, § 11, Código de Processo Civil. 5. Recurso conhecido. Preliminar de ofício de sentença citra petita. Omissão sanada, sentença integralizada. No mérito, recurso não provido. (Acórdão 1261262, 07007623620198070002, Relator: ROMULO DE ARAUJO MENDES, 1ª Turma Cível, data de julgamento: 1/7/2020, publicado no DJE: 14/7/2020. Pág.: Sem Página Cadastrada.)

Destarte, tenho que o não cumprimento do contrato se deu por culpa exclusiva da Requerida, seja pela não apresentação dos documentos necessários ao financiamento, seja pela venda do imóvel a terceiro, motivo pelo qual a resolução do contrato por impossibilidade absoluta do cumprimento é medida que se impõe. Com base nisso, as partes deverão retornar ao “status quo ante”, com devolução das parcelas pagas, sob pena de enriquecimento sem causa da promitente vendedora.

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".

Logo, tendo em vista que a rescisão do contrato ocorreu por culpa exclusiva da ré, cabe a ela a restituição das parcelas pagas de forma integral e imediata, no valor de R\$72.839,53, sem qualquer parcelamento ou deduções, reputando-se abusiva cláusula contratual nesse sentido.

Dispositivo

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido e extinguo o processo com a resolução do mérito na forma do art. 487, inciso I, CPC para:

- a) declarar a resolução do contrato de promessa de compra e venda firmado entre as partes e objeto da presente demanda;
- b) condenar a ré a restituir à autora a quantia de R\$ 72.839,53 pagos pela Autora, corrigidos pela Tabela Prática deste E. Tribunal, desde o desembolso de cada parcela e acrescida de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação.

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% sobre o valor da condenação, com base no artigo 85, § 2º do CPC.

Com o trânsito em julgado, cumpridas as formalidades de praxe, dê-se baixa e arquive-se.

Sentença registrada eletronicamente. Publique-se. Intimem-se

BRASÍLIA, DF, 20 de outubro de 2020 15:50:10.

JOAO LUIS ZORZO

Juiz de Direito

