



ESTADO DE MATO GROSSO

PODER JUDICIÁRIO

PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

**Número Único:** 0034185-70.2014.8.11.0041

**Classe:** APELAÇÃO CÍVEL (198)

**Assunto:** [Indenização por Dano Moral, Indenização por Dano Material, Obrigação de Fazer / Não Fazer]

**Relator:** Des(a). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS

**Turma Julgadora:** [DES(A). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, DES(A). NILZA MARIA POSSAS DE CARV.

**Parte(s):**

[RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO - CPF: 016.972.951-69 (APELADO), KLEYTON ALVES DE OLIVEIRA - CPF: 007.215.531-09 (ADVOGADO), CASSIANO LOURENCO SANCHES - CPF: 947.290.181-68 (ADVOGADO), MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORACOES SPE LTDA - CNPJ: 10.931.268/0001-09 (APELANTE), ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - CPF: 036.405.396-80 (ADVOGADO), LEONARDO FIALHO PINTO - CPF: 059.220.376-09 (ADVOGADO), DANIELA CRISTINA VAZ PATINI - CPF: 918.859.651-68 (ADVOGADO), ANDRE JACQUES LUCIANO UCHOA COSTA - CPF: 036.405.396-80 (ADVOGADO), DANIELA CRISTINA VAZ PATINI - CPF: 918.859.651-68 (ADVOGADO), LEONARDO FIALHO PINTO - CPF: 059.220.376-09 (ADVOGADO), MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORACOES SPE LTDA - CNPJ: 10.931.268/0001-09 (APELADO), CASSIANO LOURENCO SANCHES - CPF: 947.290.181-68 (ADVOGADO), KLEYTON ALVES DE OLIVEIRA - CPF: 007.215.531-09 (ADVOGADO), RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO - CPF: 016.972.951-69 (APELANTE)]

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos em epígrafe, a PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, sob a Presidência Des(a). SEBASTIAO BARBOSA FARIAS, por meio da Turma Julgadora, proferiu a seguinte decisão: **PROVIDO EM PARTE AMBOS OS RECURSOS.**

EMENTA

**APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE DAR COISA CERTA C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS – CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL –PRELIMINAR DE AFRONTA**



**AO PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE RECURSAL – REJEIÇÃO - RESCISÃO UNILATERAL DA AVENÇA SEM NOTIFICAÇÃO DO CONSUMIDOR – ILEGALIDADE COMPROVADA - DANO MORAL CONFIGURADO - PEDIDO DE MAJORAÇÃO DA CONDENAÇÃO POR DANO MORAL NO RECURSO ADESIVO– POSSIBILIDADE – FIXAÇÃO DO VALOR DENTRO DOS PARÂMETROS DA RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE--DANOS MATERIAIS – RESTITUIÇÃO DOS ALUGUÉIS – IMPOSSIBILIDADE – APELO E RECURSO ADESIVO PARCIALMENTE PROVIDOS.**

Não merece guarida a preliminar de afronta ao princípio da dialeticidade recursal, quando os argumentos lançados na peça recursal são suficientes a combater a fundamentação adotada, sobretudo quando há insurgência inteligente, plausível e respeitável, confrontando a sentença recorrida, ainda que haja em alguns pontos repetição dos argumentos adotados no primeiro grau.

**“(…) Inexistindo provas de que teria o promitente vendedor notificado o promissário comprador acerca da falta de pagamento, oportunizando a quitação do débito conforme o contrato, mostra-se indevida a rescisão unilateral do compromisso de compra e venda de imóvel por eles firmado. (Processo: Apelação Cível 1.0024.13.382152-0/001 3821520-66.2013.8.13.0024 (1) Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi Data de Julgamento: 11/07/2017 Data da publicação da súmula: 18/07/2017)”**

**“(…) A rescisão indevida de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel não pode ser considerada como fato corriqueiro ou mero aborrecimento, uma vez que causa abalos na esfera psíquica do comprador, que vê frustrado seu sonho de adquirir moradia própria. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.310260-4/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/10/2015, publicação da súmula em 05/11/2015)”**

Mostra-se indevida a restituição dos valores dispendidos pelo promitente comprador a título de aluguel que, no caso dos autos, o termo inicial de sua vigência é anterior à data do contrato particular de promessa de compra e venda de imóvel celebrado entre as partes.



O c. STJ, em relação ao *quantum* indenizatório por danos morais, assentou como pacífico que o seu valor, estabelecido pelas instâncias ordinárias, poderá ser revisto nas hipóteses em que a condenação se afigurar irrisória ou exorbitante, distanciando-se dos padrões de razoabilidade (AgRg no REsp 1376367/PA).

## RELATÓRIO

Tratam-se de Recursos de Apelação Cível e Adesivo interpostos, respectivamente, por **MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA** e **RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO**, em face da sentença prolatada pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Cuiabá/MT, que JULGOU PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos formulados na Ação de Obrigação de Dar Coisa Certa c/c Ação de Indenização Por Danos Materiais e Morais, para o fim de: 1) Nos termos do artigo 490 do CPC c/c artigo 84, § 1º, do CDC, CONVERTER a obrigação de dar coisa certa em perdas e danos e DETERMINAR que a ré entregue ao autor outro imóvel nos mesmos padrões contratado, o que deverá ser feito mediante o pagamento do saldo devedor remanescente, atualizado com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir do vencimento de cada prestação inadimplida (art. 397, CC), ou promova o REEMBOLSO dos valores pagos pelo autor, atualizados com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir da citação (art. 405, CC). Do referido valor deverá ser descontada a quantia de R\$ 3.604,00 (três mil seiscentos e quatro reais), paga a título de taxa de corretagem; 2) CONDENAR a ré ao pagamento dos DANOS MATERIAIS no valor de R\$ 19.400,00 (dezenove mil e quatrocentos reais), correspondente aos aluguéis comprovadamente custeados. O valor deverá ser acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo índice INPC, a partir da data do pagamento; e 3) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização por DANOS MORAIS em virtude dos transtornos decorrentes da indevida rescisão do contrato, no valor equivalente a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo índice INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362-STJ). Deixou de condenar o autor por litigância de má-fé, haja vista a inexistência de uma ou mais das hipóteses previstas no rol do artigo 80, do Código de Processo Civil. Por fim, como o autor decaiu de parte mínima do pedido, as custas e despesas processuais deverão ser suportadas pela ré, assim como honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos dos artigos 82, §2º e 85, §2º, ambos do CPC.

Nas razões recursais (Num.4841557e seguintes) a Apelante **MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA.**, alega, em apartada síntese, ausência de culpa na rescisão contratual e a conseqüente impossibilidade de sua responsabilização, aos argumentos que o distrato ocorreu por culpa da parte Apelada, e, desta maneira, requer seja afastada a



condenação de perdas e danos, além do pagamento de indenização por danos materiais e morais; destaca, ainda, os termos da cláusula sétima do contrato de compra e venda.

Sustenta que as condições de pagamento do preço do imóvel foram escolhidas pela própria parte Recorrida e “ao assinar o contrato de promessa de compra e venda em 05 de janeiro de 2012, a Parte Recorrida optou por quitar o imóvel com recursos próprios, mas de forma parcelada” dos quais foram pagos a quantia de R\$ 65.173,00 (sessenta e cinco mil, cento e setenta e três reais), correspondentes ao percentual de 58,47% do valor do contrato.

Relata que os lançamentos estavam programados até o mês de janeiro de 2013 (considerando as parcelas faltantes) entretanto, a Parte Recorrida interrompeu os pagamentos ainda em outubro de 2012, sob a alegação de que passava por problemas financeiros.

Afirma que sempre esteve disponível para renegociação do saldo devedor, contudo, a parte Recorrida “simplesmente suspendeu os pagamentos sob a justificativa que não poderia fazê-lo”.

Alega que chegou a emitir novos boletos e como o comprador mantinha a inadimplência mesmo diante de novas condições, a Recorrente não teve outra alternativa senão a rescisão do contrato de promessa de compra e venda, antes, porém, afirma que enviou e-mail, entrou em contato telefônico e expediu telegrama e apesar de todos os alertas e contatos feitos, a parte Recorrida manteve-se inerte aos pagamentos, à possível renegociação do saldo devedor.

Afirma que, decorridos cinco meses desde a notificação da Parte Apelada e não identificado nenhum pagamento novo, a Apelante anunciou o imóvel para revenda e, então, em dezembro de 2013, a Apelante assinou novo contrato de promessa de compra e venda do imóvel junto ao Sr. João Alcir Rodrigues de Vargas e a Sra. Santa Lourdes Alves de Vargas.

Assevera ausência de responsabilidade da vendedora/Apelante para o ressarcimento dos valores pagos a título de aluguel pelo Autor/Apelado alegando que “este se esquivou de quitar o saldo devedor em aberto desde outubro de 2012” e, ainda “que a parte apelada não estaria



pagando aluguel se estivesse na posse do imóvel, contudo, também já teria recebido as chaves se tivesse cumprido com suas obrigações contratuais, no caso, pagamento do preço combinado” (Num.4841558 – Pág.6).

Diz que os recibos apresentados no valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), seriam referentes ao único contrato de aluguel juntado aos autos, contudo, se referem a período que não faz parte da discussão destes autos (outubro de 2011 a outubro de 2012), de modo que, pede pelo provimento do recurso para afastar a condenação ao pagamento da quantia de R\$ 19.400,00 (dezenove mil e quatrocentos reais) referentes a condenação por danos materiais. Alternativamente, pugna pela minoração da condenação, para que sejam restituídos apenas os valores comprovadamente pagos até julho/2013, data do envio do telegrama ao Apelado, notificando-o que o contrato seria rescindido se mantida a inadimplência.

Alega inexistência de danos morais por inadimplemento contratual, consoante jurisprudência do STJ, requerendo a reforma do julgado de primeiro grau nesse ponto, ou alternativamente, requer a sua redução por respeito ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade.

Requer a reforma da sentença singular para reformar a sentença proferida em primeiro grau, afastando as condenações ali contidas, condenando a parte apelada ao pagamento das custas e despesas processuais.

O Apelado apresentou as contrarrazões (Num.4841562 e seguintes) requerendo o desprovimento do recurso.

De forma adesiva, **RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO**, apresentou as suas razões requerendo a majoração dos danos morais para o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) e, ainda, a condenação da apelada ao pagamento de multa por litigância de má-fé, à vista do documento novo apresentado pela Apelada, aos argumentos que a mesma tenta alterar a verdade dos fatos consistente na tentativa de comprovação de notificação quanto à rescisão contratual, além da condenação nas custas, despesas processuais e dos honorários advocatícios contratuais correspondentes a 30% sobre o êxito advindo com a presente demanda, nos termos do art.79,80, II e 81, todos do Código de Processo Civil.



A **MRV PRIME CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, apresentou as contrarrazões (Num.4841570 – Pág.2/8), refutando os argumentos trazidos no recurso adesivo.

É o relatório.

VOTO

**VOTO PRELIMINAR - inépcia da peça de recurso de apelação em face da ausência de exposição de fato de direito**

-

Em contrarrazões, a Apelada suscita, em preliminar, o não conhecimento do recurso, por ausência de exposição de fato e de direito.

Pela análise dos autos, constato que o apelante não deixou de discursar sua tese, trazendo os elementos imprescindíveis para que o Tribunal possa julgar o recurso.

Nesse contexto, verifico que a preliminar deve ser rejeitada, isto porque o Apelante narra o episódio de acordo com suas convicções. Traz argumentos que, a seu ver, seriam suficientes para o êxito do recurso, o que não configura ausência de regularidade formal ou violação ao princípio da dialeticidade.

Nesse passo, não é difícil verificar que o apelante em sua peça expõe os fatos e o direito, com a motivação e fundamentação indispensável ao conhecimento do recurso.

Dessa forma, **REJEITO** a indigitada preliminar.





Afirma que “passou por grandes dificuldades financeiras que o levaram a deixar de cumprir com a totalidade dos pagamentos” (Num. 4832105 – Pág.11).

Alega que “para sua surpresa, a requerida vendeu a unidade objeto do contrato celebrado entre as partes para um terceiro sem qualquer aviso prévio ou rescisão contratual”.

Sustenta que “efetuiu inúmeras propostas para a quitação do débito, que se encontra no valor R\$ 46.300,00 (quarenta e seis mil e trezentos reais), porém a requerida se negou a aceitá-las” e, segue afirmando que “em razão da impossibilidade de usufruir do tão sonhado bem, o Requerente foi obrigado a alugar um apartamento próximo ao local onde fica situada a obra, despendendo inicialmente o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais), e hoje pagando R\$ 700,00 (setecentos reais)” (Num.483105 – Pág.11), motivando o manejo da demanda para pleitear o depósito judicial da importância de R\$ 46.300,00 (quarenta e seis mil e trezentos reais), referente ao saldo devedor tido como incontroverso, a condenação da ré ao pagamento de danos materiais, restituição em dobro do valor pago a título de corretagem e indenização por danos morais.

Após o devido processo legal, o douto magistrado a quo julgou parcialmente procedente o pedido inicial conforme extrato (id.4841556 – Pág. ½):

*“Posto isto, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo parcialmente procedentes os pedidos desta ação proposta por RONE ANTERO NOVAIS DE ARAÚJO contra MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA., para o fim de: 1) Nos termos do artigo 490 do CPC c/c artigo 84, § 1º, do CDC, CONVERTER a obrigação de dar coisa certa em perdas e danos e DETERMINAR que a ré entregue ao autor outro imóvel nos mesmos padrões contratado, o que deverá ser feito mediante o pagamento do saldo devedor remanescente, atualizado com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir do vencimento de cada prestação inadimplida (art. 397, CC), ou promova o REEMBOLSO dos valores pagos pelo autor, atualizados com juros de 1% ao mês e correção monetária pelo INPC a partir da citação (art. 405, CC). Do referido valor deverá ser descontada a quantia de R\$ 3.604,00 (três mil seiscentos e quatro reais), paga a título de taxa de corretagem; 2) CONDENAR a ré ao pagamento dos DANOS MATERIAIS no valor de R\$ 19.400,00 (dezenove mil e quatrocentos reais), correspondente aos aluguéis comprovadamente custeados. O valor deverá ser acrescido de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo índice INPC, a partir da data do pagamento; e 3) CONDENAR a ré ao pagamento de indenização por DANOS MORAIS em virtude dos transtornos decorrentes da indevida rescisão do contrato, no valor equivalente a R\$ 5.000,00*



*(cinco mil reais), acrescidos de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo índice INPC a partir da data desta sentença (Súmula 362-STJ). Deixou de condenar o autor por litigância de má-fé, haja vista a inexistência de uma ou mais das hipóteses previstas no rol do artigo 80, do Código de Processo Civil. Por fim, como o autor decaiu de parte mínima do pedido, as custas e despesas processuais deverão ser suportadas pela ré, assim como honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, nos termos dos artigos 82, §2º e 85, §2º, ambos do CPC.”*

Irresignada, a **MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA** sustenta que as condições de pagamento do preço do imóvel foram escolha da própria Parte Recorrida, definida no item 4 do quadro de resumo do contrato e, ao assinar o contrato de promessa de compra e venda em 05 de janeiro de 2012, a Parte Recorrida optou por quitar o imóvel com recursos próprios, mas de forma parcelada, e que os lançamentos estavam programados até o mês de janeiro de 2013 (considerando as parcelas faltantes), mas a parte Recorrida interrompeu os pagamentos ainda no mês de outubro de 2012.

Segue sustentando que a rescisão contratual ocorreu por culpa única e exclusiva da Parte Apelada, visto que nenhuma responsabilidade pode ser atribuída à vendedora/apelante, pugnando pelo total provimento do recurso para reformar a sentença combatida afastando as condenações ali contidas.

De forma adesiva, **RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO**, apresentou as suas razões requerendo a majoração dos danos morais para o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Cinge-se a controvérsia recursal em apurar, inicialmente, se agiu corretamente a Construtora Ré ao rescindir o contrato firmado entre as partes, em razão da suposta inadimplência da Parte Autora.

Em razão da similitude das matérias arguidas nos apelos, passo a apreciá-los de forma conjunta, tendo como base o Código de Defesa do Consumidor, que regula a relação jurídica existente entre as partes, posto que se enquadra no conceito definido, expressamente, nos artigos 2º§ e 3º§ do CDC.



Da análise dos autos entendo que os recursos merecem parcial provimento.

Pois bem.

A Construtora Apelante sustenta a nulidade da sentença aos fundamentos da ausência de culpa na rescisão contratual e impossibilidade da sua responsabilização haja vista o inadimplemento confesso pela parte autora/agravada; as inúmeras tentativas de renegociação (e - mail, contato telefônico e telegrama) que resultaram na rescisão do contrato de promessa de compra e venda.

Sem razão.

A Apelante afirma ter entrado em contato com o autor informando acerca da rescisão do contrato, entretanto, deixou de comprovar que o Autor/Apelado foi devidamente notificado para purgar a mora antes da rescisão do contrato entabulado entre as partes.

Constata-se da Cláusula 4.2 do Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda (Num. 4841158 – pág.7/8) e 7. Cláusula Sétima - Resolução Contratual (Num.4841159 pág.1/2) que:

***“4.2) Ocorrendo o atraso de pagamento, 0(a) PROMITENTE COMPRADOR (A) será notificado (a) extrajudicialmente para que no prazo estipulado em notificação, efetue o pagamento total do débito. Neste caso, além dos encargos previstos, incidirão sobre o débito as despesas com notificação e demais relacionadas com a cobrança.***

*(...) Se a PROMITENTE VENDEDORA não aplicar quaisquer das penalidades retro mencionadas, essa atitude será tida como ato de simples tolerância e liberalidade, não implicando em novação, renúncia ou alteração de qualquer avença, permanecendo todas em pleno vigor”. (não sublinhados no original)*

(...) 7. O presente contrato estará automaticamente resolvido, caso:



a) O (A) PROMITENTE COMPRADOR (A) não efetue o pagamento do débito, dentro do prazo fixado na notificação (item 4.2 da cláusula quarta) ”.

Entretanto, a cópia da suposta notificação extrajudicial acostada não se presta a tal finalidade, até porque o referido telegrama não foi entregue, conforme comprovante dos correios (Num. 4841559 – Pág.8). Trata-se, na verdade, de documento produzido unilateralmente sem qualquer força probante.

Destaco também que não restou observada pela Apelante a regra prevista no art. 434 do NCPC quanto ao momento de produção da prova documental, uma vez que não se trata de documento novo e, ainda, por não comprovar motivo justo capaz de autorizar a juntada tardia de tal documento, impedindo o réu/apelante deduzir tal matéria em suas razões de apelação.

Ademais, verifica-se no contrato que a vendedora apelante poderia não aplicar as penalidades previstas, por mera liberalidade, permanecendo em vigor nos moldes avençados pelas partes.

Nesse contexto, uma vez que a parte Apelante não comprovou a notificação prévia com a finalidade de constituir o Apelado em mora, na forma do art. 373, II, do CPC/2015, não merece reparos a sentença neste tópico.

Nesse sentido:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO COMINATÓRIA C/C DANOS MORAIS - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - RESCISÃO UNILATERAL POR PARTE DA PROMITENTE VENDEDORA - AUSÊNCIA DE PRÉVIA NOTIFICAÇÃO, CONFORME PREVISÃO CONTRATUAL - RESTABELECIMENTO DOS EFEITOS DO CONTRATO - NECESSIDADE - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE.

**- Inexistindo provas de que teria o promitente vendedor notificado o promissário comprador acerca da falta de pagamento, oportunizando a quitação do débito conforme o contrato, mostra-se indevida a rescisão unilateral do compromisso de compra e venda de imóvel por eles firmado.**



- A conduta da Requerida acabou por frustrar as l dimas expectativas nela depositadas quanto   entrega do imóvel, extrapolando o mero inadimplemento contratual, sendo apta a ensejar dano de ordem moral ao comprador.

- Os honorários advocatícios devem ser fixados em valor adequado   correta remunera o do trabalho do advogado.( Processo: Apela o Cível 1.0024.13.382152-0/001 3821520-66.2013.8.13.0024 (1) Relator(a): Des.(a) Aparecida Grossi Data de Julgamento: 11/07/2017 Data da publica o da súmula: 18/07/2017)

APELA O CÍVEL – A O ORDINÁRIA – AQUISI O DE BEM IMÓVEL – ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL – NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS REMANESCENTES – EXCE O DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO - RESCISÃO UNILATERAL DA AVENÇA SEM NOTIFICA O DO CONSUMIDOR – ILEGALIDADE COMPROVADA - CABIMENTO DO RESSARCIMENTO DAS QUANTIAS PAGAS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO DESPROVIDO. 1. “O descumprimento parcial na entrega da unidade imobiliária, assim como o receio concreto de que o promitente vendedor não transferir  o imóvel ao promitente comprador, impõe a aplica o do instituto da exce o do contrato não cumprido.” (REsp 1193739/SP, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 16/05/2012).2. **A construtora não pode rescindir unilateralmente o contrato de compra e venda sem antes notificar extrajudicialmente o consumidor, a fim de oportunizar o adimplemento das parcelas vencidas.**3. Comprovada a culpa exclusiva das requeridas pela rescisão do contrato, eis que não cumpriram com suas obriga es contratuais, mostra-se necessário o ressarcimento da quantia paga pelo promitente comprador. (Ap 60766/2017, DESA. SERLY MARCONDES ALVES, QUARTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO, Julgado em 19/07/2017, Publicado no DJE 21/07/2017)

Desta feita, ante o acima exposto e tendo sido demonstrada a aliena o da unidade a terceiro de boa-fé, o que torna impossível a condena o da r    obriga o de fazer pretendida, impõe - se a conversão da obriga o em perdas e danos, conforme restou consignada na sentença objurgada. Vejamos:

*“(...)A par destas considera es, converto a obriga o de dar coisa certa em perdas e danos e determino que a ré disponibilize ao autor outro imóvel nos mesmos padrões contratado, o que deverá ser feito mediante o pagamento do saldo devedor remanescente atualizado com juros legais e corre o monetária pelo INPC, ou reembolse os valores pagos pelo autor, atualizados.*



*Em caso de reembolso, deverá ser descontada a quantia de R\$ 3.604,00, paga a título de taxa de corretagem (...) “ Num.4841555 – Pág.9.*

Dessa forma, é possível concluir que ausente a notificação premonitória, tornou-se indevida a rescisão unilateral do contrato de compra e venda de imóvel promovida pela construtora Apelante, restando demonstrada sua responsabilidade quanto ao dano sofrido pelo Autor Apelado, em razão do erro cometido pela mesma suficiente para causar abalos na esfera psíquica do promissário comprador.

Nessa toada, o dever de indenizar independe da existência de culpa, bastando à configuração do nexo causal e do resultado danoso, no caso em apreço, em razão da Apelante não oportunizar ao Apelado à quitação do débito, frustrando as expectativas depositadas quanto à entrega do imóvel, qual extrapola o mero inadimplemento contratual, sendo apto a ensejar danos de ordem moral.

A propósito:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL PARA ENTREGA DE DOCUMENTAÇÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - RESCISÃO UNILATERAL DO CONTRATO INDEVIDA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM INDENIZATÓRIO - RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. Não tendo o promitente vendedor comprovado ter notificado o promissário comprador acerca da necessidade de entrega da documentação necessária à obtenção do financiamento do imóvel, mostra-se indevida a rescisão unilateral do contrato de compromisso de compra e venda por eles celebrado. **A rescisão indevida de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel não pode ser considerada como fato corriqueiro ou mero aborrecimento, uma vez que causa abalos na esfera psíquica do comprador, que vê frustrado seu sonho de adquirir moradia própria.** A indenização por dano moral deve ser arbitrada segundo o prudente arbítrio do julgador, sempre com moderação, observando-se as peculiaridades do caso concreto e os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo que o quantum arbitrado se preste a atender ao caráter punitivo da medida e de recomposição dos prejuízos, sem importar, contudo, enriquecimento sem causa da vítima. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.10.310260-4/001, Relator(a): Des.(a) José de Carvalho Barbosa , 13ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 22/10/2015, publicação da súmula em 05/11/2015)



No que tange ao quantum indenizatório, é cediço que a fixação do dano moral tem caráter subjetivo, não havendo critérios pré-estabelecidos para o arbitramento do dano.

É sabido que a Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, incisos V e X, assegurou a indenização pelo dano material ou moral, porém, o que se vê é a grande dificuldade em se fixar o valor afeto à reparação moral, posto que é de natureza subjetiva, não havendo valores pré-estabelecidos para cada caso.

Certo é que a indenização decorrente de dano moral deve ser feita caso a caso, com bom senso e moderação, respeitando um patamar razoável, atentando-se à proporcionalidade relacionada ao grau de culpa, as circunstâncias que o envolveram, extensão e repercussão dos danos, capacidade econômica, as características individuais e o conceito social das partes.

Sobre a questão, embora não haja no ordenamento jurídico pátrio normas positivadas para a aferição objetiva do valor indenizável, sagrou-se no âmbito da doutrina e da jurisprudência nacional o entendimento de que o montante indenizatório deve ser justo a ponto de alcançar seu caráter punitivo e proporcionar satisfação ao correspondente prejuízo moral sofrido pela vítima.

Nessa trilha tenho que o valor arbitrado, cumprirá a finalidade de inibir o apelante a repetir a falha, considerando-se a sua capacidade econômica; em sentido contrário, o valor servirá para, de alguma forma, confortar o apelado.

Se não bastasse há que deixar consignado que o Superior Tribunal de Justiça já consolidou entendimento de que só é prudente a revisão do valor de indenização por danos morais quando o valor se mostrar manifestadamente exorbitante ou insignificante, o que, conforme já demonstrado alhures, não é caso dos autos.

A esse respeito:



O Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento no sentido de que a revisão do valor de indenização por danos morais somente é possível quando exorbitante ou insignificante a importância arbitrada, em flagrante violação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade. Tal excepcionalidade não se aplica, contudo, à hipótese dos autos, a ponto de abrandar as regras de conhecimento do recurso especial. Agravo regimental improvido. (AgRg no AREsp 65.904/PB, Rel. Ministro HUMBERTO MARTINS, SEGUNDA TURMA, julgado em 28/02/2012, DJe 05/03/2012)

Destarte, não há falar em minoração do valor fixado.

Quanto ao Recurso Adesivo, onde o Apelado pleiteia a majoração dos danos morais, entendo que razão lhe assiste. Uma vez reconhecida indevida a rescisão unilateral do contrato de compra e venda e ilícito passível de ressarcimento, configurado o nexos causal e do resultado danoso, porquanto demonstrada a falha na prestação de serviço por não oportunizar ao autor a quitação do débito, frustrando suas expectativas quanto à entrega do imóvel.

No caso dos autos, atento aos parâmetros anteriormente delineados, assim como às peculiaridades da hipótese em exame, o valor arbitrado na origem de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) comporta majoração para R\$ 10.000,00 (dez mil reais), quantia que reputo adequada para reparar o dano suportado pela parte autora sem culminar em enriquecimento indevido.

No tocante à alegação de ausência de responsabilidade da vendedora para o ressarcimento dos valores pagos a título de aluguel ao autor/apelado, tenho que assiste razão a Agravante.

O Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda foi firmado entre as partes em 05 de janeiro de 2012 e o preço ajustado foi de R\$ 115.077,00 (cento e quinze mil e setenta e sete reais) sendo a importância de R\$ 111.473,00 (cento e onze mil, quatrocentos e setenta e três reais) referente a unidade residencial e R\$ 3.604,00 (três mil, seiscentos e quatro reais) a título de despesas de corretagem. Restou ajustado, ainda, que os demais pagamentos se dariam da seguinte forma: 01 (uma) parcela no valor de R\$ 56.383,00 (cinquenta e seis mil, trezentos e oitenta e três reais) com vencimento em 31/01/2012; 11 (onze) parcelas mensais de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) cada com vencimento a partir de 10/02/2012 e 01 (uma) parcela de R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais) com vencimento em 10/01/2013 (Num.4841157 Pag.11).



O Autor Agravado afirma ter efetuado o pagamento total da quantia de R\$ 68.777,00 (sessenta e oito mil, setecentos e setenta e sete reais) e confessa que “devido à grande dificuldade financeira” inadimpliu com três parcelas mensais de R\$ 1.100,00 (mil e cem reais) cada e com a parcela final de R\$ 43.000,00 (quarenta e três mil reais), ou seja, o inadimplemento é admitido pelo próprio autor. Entretanto, alega que “recuperado suas condições, procurou a ré para quitar o débito quando foi surpreendido com a informação da rescisão do contrato e a venda do imóvel a terceiro”.

Embora reconhecida a falha na prestação do serviço consistente na falta de notificação da rescisão contratual pela Apelante/Ré ao Autor/Apelado, fato é que o contrato de aluguel trazido aos autos, cuja vigência é de 10 de outubro de 2011 a 10 de outubro de 2012 (Num 4841160 – Pág.8/10 e Num.4841161 – Pág.1/2) compreende período inicial anterior ao contrato entabulado entre as partes que ocorreu em 05/01/2012 (Num.4841157 – Pág.11).

Nessa toada, colhe-se dos autos que o último pagamento realizado pelo Autor à Construtora Apelante ocorreu em 11/09/2012 (Num. 4841159 – Pág.8), ainda, que a venda do imóvel à terceiros se deu em 05/12/2013 (Num.4841301 – Pág.7). Desse modo, conclui-se que lapso entre a interrupção dos pagamentos pelo Autor/Apelado e a venda do imóvel pela Ré/Apelante é de mais de um ano, ou seja, contrário ao que alude o Apelado na inicial, que afirma que “*em razão da impossibilidade de usufruir do tão sonhado bem, o Requerente foi obrigado a alugar um apartamento próximo ao local onde fica situada a obra (...)*” (Num.483105 – Pág.11).

Ademais, se os pagamentos tivessem sido realizados pelo Autor nas datas aprazadas contratualmente, os pagamentos deveriam findar-se em 10/01/2013 e, assim, os demais atos inerentes ao contrato, como a entrega das chaves, etc.

Nesse sentido:

**APELAÇÃO CÍVEL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. AÇÃO DECLARATÓRIA CUMULADA COM INDENIZATÓRIA E REPETIÇÃO DE INDÉBITO. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. COBRANÇA DE COMISSÃO DE CORRETAGEM NA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA Atraso na entrega da obra. **Hipótese em que restou demonstrada a responsabilidade da adquirente pela não entrega do imóvel no prazo ajustado, em razão da inadimplência do saldo relativo à entrada. Circunstância que afasta a pretensão de restituição de aluguéis.** Inexistência de cobrança ilegal de valor relativo à diferença de**



financiamento. Comissão de corretagem. O Superior Tribunal de Justiça já pacificou entendimento em julgamento, sujeito ao rito do art. 1.036 do CPC (art. 543-C do CPC/15), do REsp nº 1.601.149/RS, de que é válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, ressalvada a denominada Faixa 1, desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com destaque do valor da comissão. Havendo prova nos autos de que foi ajustada a obrigação da promitente compradora pelo pagamento de tal verba e da sua não inclusão no preço do imóvel, deve ser reconhecida a sua responsabilidade pelo pagamento. Ademais, não se tratando o caso em análise de Faixa 1 em que não há intermediação imobiliária, uma vez que se trata de financiamento com recursos do FGTS, possível a cobrança da comissão de corretagem na hipótese dos autos. Preliminar. Ilegitimidade passiva. Alegando a parte a cobrança indevida pelas rés da comissão de corretagem e pretendendo a sua devolução, deve ser reconhecida a sua legitimidade para figurar no polo passivo da demanda. Legitimidade reconhecida pelo STJ no julgamento, sujeito ao rito do art. 1.036 do CPC/15 (art. 543-C do CPC/73), do REsp nº 1.551.968/SP. Repetição em dobro. Descabimento, tendo em vista a ausência de comprovação de má-fé no comportamento da ré. **APELAÇÃO DA AUTORA E AGRAVO RETIDO DESPROVIDOS. APELAÇÃO DA RÉ PARCIALMENTE PROVIDA.** (Apelação Cível Nº 70068878115, Décima Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Heleno Tregnago Saraiva, Julgado em 28/03/2019)

Portanto, não há falar em condenação em danos materiais a título de aluguel.

Por fim, o apelado deseja no Recurso Adesivo a condenação da Apelante à litigância de má fé processual. Quanto ao tema, no entanto, verifica-se que a situação não se amolda em nenhuma das hipóteses elencadas no art. 80 do CPC, motivo pelo qual a pretensão é descabida.

Ante o exposto, **DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao apelo interposto por **MRV PRIME PARQUE CHAPADA IMPERIAL INCORPORAÇÕES SPE LTDA**, para reformar o ato sentencial, afastando a condenação por danos materiais; e **PROVEJO PARCIALMENTE** o recurso interposto por **RONE ANTERO NOVAIS DE ARAUJO**, para reformar a decisão de primeiro grau para majorar a condenação a título de danos morais para **R\$ 10.000,00 (dez mil reais)**, mantendo inalterados os demais termos da sentença.

Majoro os honorários para 15% (quinze por cento) sob o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11º do CPC, valor que entendo adequado pelo trabalho até aqui realizado.



É como voto.

**Data da sessão:** Cuiabá-MT, 14/05/2019

