



Estado do Tocantins
Tribunal de Justiça
6ª Vara Cível de Palmas

Autos nº 0003263-47.2018.827.2729

Chave Processo 205260445418

REQUERENTE: FLAVIA CAETANO DE PADUA MARCOLINI

REQUERIDO: M&V CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

SENTENÇA

I - RELATÓRIO

Trata-se de ação declaratória de rescisão contratual e outras obrigações c/c pedido de reparação de danos e pedido de liminar proposta por **FLÁVIA CAETANO DE PADUA MARCOLINI**, em desfavor de **M & V CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES LTDA**, ambas as partes qualificadas nos autos.

Alega a autora que firmou com a construtora requerida contrato de compra e venda de um apartamento e que o prazo para entrega do imóvel restou ajustado no contrato como sendo 31/08/2014, com margem de atraso de até 90 dias, se fosse o caso de caso fortuito ou força maior. Contudo, a ação foi ajuizada em fevereiro de 2018 e não há indícios de entrega da obra em data aproximada.

Diante disso, requer liminarmente a devolução dos valores pagos no prazo de 10 (dez) dias.

No mérito, requer a confirmação da liminar, a rescisão do contrato, a restituição do valor pago,; a condenação da requerida ao pagamento de danos morais, além do pagamento de multa rescisória face ao inadimplemento contratual por parte da requerida.

Pugna a autora pelos benefícios da assistência da justiça gratuita.

A autora colacionou com a inicial, no evento 1, os seguintes documentos: a) procuração e declaração de hipossuficiência (proc2); documentos pessoais (doc_pess3); contrato de compra e venda (anexo4); notificação extrajudicial (anexo5); extrato de valores pagos (anexo6).

Em despacho inicial foi deferido à autora que recolhesse as custas do processo no final, o pedido liminar foi postergado para ser analisado após a defesa, foi designada audiência de conciliação e determinada a citação da requerida (evento 09).

Audiência de conciliação realizada, sem possibilidade de acordo (evento 22 - ATA1).



Documento assinado eletronicamente por **EDIMAR DE PAULA**, Matrícula **128650**
Para confirmar a validade deste documento, acesse: https://eproc1.tjto.jus.br/eprocV2_prod_1grau/externo_controlador.php?acao=valida_documento_consultar e digite o Código Verificador **14b2a566c1**

Regularmente instada a se manifestar, a requerida apresentou contestação (evento 24) arguindo preliminar de inépcia da inicial ante a ausência de documentos necessários para a propositura da ação indenizatória, já que o requerente não comprova os gastos e danos.

No mérito alega que havia cláusula contratual permitindo um atraso de até 90 dias para concluir a obra e que apenas por motivo de força maior não efetuou a entrega do imóvel, o que não constitui descumprimento contratual ou ordenador de danos morais. Requer a improcedência dos pedidos da ação.

Audiência de conciliação realizada (evento 32 - ATA1). As partes requerem o julgamento da lide de forma antecipada uma vez que não houve acordo.

Réplica á contestação apresentada no evento 27.

Vieram os autos conclusos (evento 28).

Em síntese, é o relatório.

Decido.

II - FUNDAMENTAÇÃO

PRELIMINAR

Considerando a preliminar de inépcia da inicial arguida pela requerida, inicio por este ponto a análise.

A alegação de que os documentos que instruem a inicial são insuficientes para confirmar o direito do autor não merece prosperar, já que o cotejo probatório é mais que suficiente para análise acerca da narrativa fática e a adequação jurídica, por isso, tenho que estão observados os pressupostos do art. 319 do CPC. Por conseguinte, rechaço a preliminar.

Rejeitada a preliminar, **passo ao mérito.**

MÉRITO

O mérito da causa comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do CPC, sendo desnecessária a produção de outras provas.

De início, ressalto que na relação em comento incidem no caso os preceitos do Código de Defesa do Consumidor, vez que a parte autora é destinatária final dos produtos/serviços fornecidos pela requerida.

Considerando os documentos acostados aos autos, **é inconteste o atraso na entrega do imóvel** adquirido pela requerente junto à requerida, posto que, nos ditames contratuais deveria ter sido finalizada a construção e entrega até o dia 31/08/2014, o que, segundo alega e prova o requerente, não foi feito.

A ação foi protocolizada em 02/02/2018 e a requerida em sua defesa alega que por motivo de força maior não entregou o imóvel. No entanto, o contrato firmado é claro quanto à data de entrega do apartamento, basta se atentar a cláusula 11ª que expressa claramente a data de 31/08/2014 como data de término da obra, ressalvados os motivos de caso fortuito ou força maior, que não se aplicam ao caso, já que neste sentido nada provou a requerida ter enfrentado que pudesse justificar o atraso e todo o transtorno decorrente deste.

Vislumbra-se que a requerida foi notificada extrajudicialmente pelo requerente, ou seja, comprovadamente após o prazo ajustado para a entrega do apartamento, contudo, permaneceu silente quanto a satisfações acerca do instado atraso, vindo a se manifestar apenas quando de seu prazo para contestação.

O inadimplemento contratual por parte da requerida é inconteste. Por isso, ruma a procedência o pedido **quanto à aplicação da multa contratual de 2% sobre o valor do contrato em razão do descumprimento quanto ao prazo de conclusão e entrega da obra**, já que se tem como inexistente caso fortuito ou força maior que pudesse justificar o atraso e, por conseguinte, a **rescisão contratual, sem ônus para a requerente**, de modo que a requerida inadimplente deverá **restituir na íntegra o valor recebido com correção monetária e juros legais.**



Noutro rumo, observando todo o cotejo da lide, tem-se **configurados os danos morais**, pois, presumidos são os percalços do requerente na resolução de seu problema.

É indiscutível o fato de que alguém que adquire um imóvel que tinha data certa para ser entregue e se encontra privado do direito de utilizar o bem que comprou e pagou tudo em conformidade com o contrato celebrado, não esteja sofrendo em virtude de contratempus e atrasos exacerbados com os quais não contava.

Prescindíveis, por isso, maiores considerações para se imaginar o abalo psicológico que sofre uma pessoa que investe suas economias na compra de um imóvel.

A indenização pelos danos morais deve ser fixada por arbitramento judicial, onde devem ser resguardados parâmetros mínimos de razoabilidade, visto que a indenização por dano moral é arbitrável, mediante estimativa prudencial que leva em conta a necessidade de, com a quantia, satisfazer a dor da vítima e dissuadir, de igual e novo atentado, o autor da ofensa (cf. TJSP, JTJ-Lex 156/96 e 183/122).

E sob tais parâmetros de razoabilidade, sem a intenção de gerar enriquecimento ilícito, mostra-se compatível com a extensão dos reflexos na vida do requerente à luz da prova trazida para os autos, a fixação da indenização no montante de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

III - DISPOSITIVO

Ante o exposto, **ACOLHO** os pedidos propostos na inicial para:

DECLARAR rescindido o contrato havido entre as partes e, por isso, **CONDENAR** a requerida ao pagamento do valor de R\$56.685,14 (cinquenta e seis mil, seiscentos e oitenta e cinco reais e quatorze centavos), a título de devolução de quantia paga, acrescido de juros de mora à taxa de 1 % ao mês a partir da citação (02.03.2018) e correção monetária a partir do ajuizamento da ação (02.02.2018);

CONDENAR a requerida ao pagamento de multa por inadimplemento contratual, no importe de 2% sobre o valor do contrato, em razão da não entrega do imóvel;

CONDENAR a requerida ao pagamento do valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) a título de reparação por danos morais acrescidos de correção monetária pelo INPC, desde a publicação desta sentença (362/STJ) e, os juros de mora, no percentual de 1%, desde o evento danoso, qual seja, a data que o imóvel deveria ter sido entregue (31/08/2014).

Em consequência, resolvo o mérito da lide (CPC, art. 487, I).

Outrossim, **CONDENO** a requerida ao pagamento das despesas processuais, bem como honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §2º, do CPC, em observância ao grau de zelo do profissional, seu trabalho realizado e o tempo exigido para o seu serviço.

Intime-se. Cumpra-se

Palmas - TO, 06 de agosto de 2018.

EDIMAR DE PAULA
JUIZ DE DIREITO

