



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Comarca de Sabará / 2ª Vara Cível e de Execuções Fiscais da Comarca de Sabará

Praça Melo Viana, 71, Centro, Sabará - MG - CEP: 34505-300

PROCESSO Nº: 5004773-45.2022.8.13.0567

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Abatimento proporcional do preço]

AUTOR: ----- e outros

RÉU/RÉ: -----

SENTENÇA

Vistos, etc.

Trata-se de AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS ajuizada por ----- e -----, em desfavor de -----, devidamente qualificados nos autos. A parte autora sustenta, em linhas gerais, que adquiriram frações de uma unidade imobiliária denominada “-----” em 16 de Outubro de 2018, por meio de um sistema chamado de time-sharing; após adquirido o produto imobiliário, segundos os autores tiveram dificuldade de agendar suas diárias entre 2018 a 2022, sendo utilizado poucos dias do serviço, embora fizessem diversos contatos com os intermediários da empresa para renegociar as utilizações; destacam, ainda, que o imóvel objeto do contrato não existe, tratando-se de um terreno com obra inacabada; finalizam os autores dizendo que foram vítimas de um golpe. Em razão de tais fatos,

requerem que seja declarada a rescisão do contrato firmado, sem a cobrança de qualquer multa rescisória, com a devolução de todos os valores quitados pelos Requerentes, corrigidos monetariamente pela Tabela da Corregedoria do TJMG, e, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a data de cada desembolso, abatidos os valores das 08 (oito) diárias utilizadas pelos Requerentes, além da reparação pelos danos morais sofridos.

Juntou documentos.

Deferido o pedido de Justiça Gratuita, bem como concedida a medida liminar (ID. 9579044408).

Após inúmeras tentativas de citação, o réu foi citado por edital ao ID. 10171716118, sendo nomeado curador especial .

Contestação por negativa geral ao ID. 10237126048.

A parte autora apresentou impugnação à contestação.

Em especificação de provas, as partes requereram o julgamento antecipado do feito.

É o relatório.

FUNDAMENTAÇÃO

Da preliminar: nulidade da citação por edital

A preliminar não merece prosperar, visto que foram mais de três tentativas frustradas de citação pessoal do réu em endereços diversos, sendo que antes do deferimento da citação editalícia procedeu-se às pesquisas invocadas pela parte autora, tendo a parte autora comprovado o esgotamento das vias de localização do réu.

Assim, rejeito a preliminar.

Da preliminar: incompetência do Juízo

Rejeito a presente preliminar de incompetência do Juízo, uma vez que, reconhecida a relação de consumo a autorizar a aplicação do CDC, o foro competente para o processamento dos fatos é o do domicílio do consumidor, no caso, Sabará.

Do mérito

Consigno que o feito comporta julgamento no estado em que se encontra na forma do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil. Assim, presentes os pressupostos processuais, as condições da ação e não havendo nulidades a sanear, passo à análise do mérito.

Destaco, num primeiro momento, que, a partir da interpretação dos arts. 2º e 3º da Lei n. 8078/90, estamos diante de uma nítida relação contratual de consumo, mas sem que isso implique a exclusão da aplicação da normativa geral do Código Civil, no que for pertinente, haja vista que ambos as leis convivem em regime de diálogo de fontes.

O art. 6.º, VI, da lei n. 8078/90, garante ao consumidor o direito à indenização por dano que tenha eventualmente sofrido.

Para que exista o dever jurídico sucessivo de indenizar em razão de acidente de consumo (fato do serviço), é preciso que sejam demonstrados ter existido uma conduta, que não precisa ser

culposa, haja vista que o art. 14, caput, do CDC prevê responsabilidade objetiva, um dano e um nexo de causalidade entre um e outro.

Confira-se:

"Art.14 O fornecedor de serviços responde, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos relativos à prestação dos serviços, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua função e risco:

§1º O serviço é defeituoso quando não fornece a segurança que o consumidor dele pode esperar; levando-se em consideração as circunstâncias relevantes, entre os quais:

I - o modo do fornecimento”

Sendo assim, pode-se concluir que independentemente de culpa, o fornecer do serviço deve responder civilmente por danos que tiverem seus clientes quando o serviço é prestado de forma defeituosa, não sendo realizado da forma pactuada.

Ultrapassado referido esclarecimento, e passando ao exame do mérito propriamente dito, verifica-se que o contrato entre as partes é matéria incontroversa. Ademais, para provar os fatos constitutivos de seu direito, conforme preceitua o art. 373, inciso I do CPC, a parte autora juntou ao Id. 9482074054, cópias do contrato de promessa de compra e venda do bem indicado na exordial.

Na realidade, a controvérsia do caso gravita em relação à alegação autoral de houve falha na prestação do serviço fornecido pela parte requerida que, além de não entregar a unidade imobiliária objeto do contrato (-----), deixou de ofertar as “diárias” convencionadas no momento da contratação.

Diante das alegações feitas, levando em conta a distribuição do ônus da prova prevista no art. 373 do CPC, cumpria a parte ré comprovar a entrega da unidade imobiliária, além da disponibilização das “diárias”, ônus que não se desincumbiu.

Desse modo, não produzindo a empresa ré prova em sentido contrário, já que se limitou a apresentar contestação por negativa geral, é inequívoco que ela deixou de cumprir o contrato na forma como fora ofertado, infringindo sua obrigação de prestar um serviço de qualidade e adequado ao consumidor.

Ademais, não é de se exigir do demandante a comprovação de fato negativo, sendo difícil para ele demonstrar que o serviço contrato foi prestado adequadamente, obrigação que cabia, repita-se, ao réu.

Nessas condições, demonstrado o descumprimento da oferta pela vendedora, a rescisão contratual, por culpa da Ré, é medida que se impõe, com o devido retorno das partes ao status quo ante, mediante a devolução integral e imediata das parcelas vertidas pelo Autor sem qualquer retenção.

Nesse sentido é o teor do Enunciado de Súmula n. 543 do Superior Tribunal de Justiça:

“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 ao desfazimento.”

No mesmo viés, é o entendimento neste Tribunal:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZATÓRIA - PRELIMINAR - ILEGITIMIDADE ATIVA - NÃO CONFIGURADA - COMPRA E VENDA DE LOTEAMENTO - PUBLICIDADE ENGANOSA - CONSTATAÇÃO - DEVER DE INFORMAÇÃO - NÃO CUMPRIMENTO - RESTITUIÇÃO INTEGRAL DOS VALORES ADIMPLIDOS PELO CONSUMIDOR MAIS PERDAS E DANOS - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO - QUANTIFICAÇÃO. A teoria da asserção preconiza que a análise das condições da ação, dentre elas, a legitimidade, deve ser realizada com base na narrativa realizada pela parte autora na exordial. Conforme é cediço, a propaganda enganosa induz a erro o consumidor, ludibriando-o quanto às características, qualidades, origem, preço e demais dados relativos à produtos e serviços disponibilizados no mercado de consumo (art. 37 do CDC). Verificado que a promitente compradora viu-se enganada no que tange ao estágio das obras e à localização do lote adquirido dentro do loteamento, aplica-se à espécie a inteligência do art. 35, III, do CDC, que possibilita a rescisão do contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos, quando configurada a propaganda enganosa. A súmula 543 do STJ disciplina que na hipótese de resolução do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, por culpa do promitente vendedor, deve ocorrer a imediata e integral restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador. A indenização por dano moral, em virtude do descumprimento do prazo de entrega do imóvel, deve ser quantificada segundo as circunstâncias do caso concreto e em estrita observância aos princípios da razoabilidade e proporcionalidade. (TJMG Apelação Cível 1.0000.23.164989-8/001, Relator(a): Des.(a) Octávio de Almeida Neves , 15ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/12/2023, publicação da súmula em 06/12/2023)

Outrossim, tenho que a situação noticiada neste processo é suficiente a caracterizar o dever de reparação por danos morais.

O reconhecimento à compensação por dano moral exige a prova de ato ilícito, a demonstração do nexo causal e o dano indenizável que se caracteriza por gravame ao direito personalíssimo, situação vexatória ou abalo psíquico duradouro que não se justifica diante de meros transtornos ou dissabores.

No caso dos autos, não se constitui mero desconforto ou aborrecimento normal, mas intensa violação a direito, porquanto ao que se tem, em flagrante desrespeito aos ditames consumeristas, o réu usou de artifícios para conquistar a atenção e confiança dos autores, além de ter quebrado expectativa com a aquisição de bem de valor considerável que não atendeu ao quanto esperado.

A respeito da temática, confira-se a jurisprudência do e.TJMG:

“EMENTA: AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO -

COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - DANOS MATERIAIS - INDENIZAÇÃO - ALUGUEL - SUBTRAÇÃO PATRIMONIAL - RESSARCIMENTO - MULTA MORATÓRIA - MULTA COMPENSATÓRIA CUMULAÇÃO - PREVISÃO E DEMONSTRAÇÃO DO PREJUÍZO EXCEDENTE - DANOS MORAIS - CARACTERIZAÇÃO. (...) 3. A ausência de entrega de imóvel residencial em tempo hábil, mormente quando está em jogo a legítima expectativa à aquisição da casa própria, reveste-se da potencialidade necessária para atingir negativamente a subjetividade humana e, por conseguinte, desencadear a ocorrência dos danos morais.” (TJMG - Apelação Cível 1.0145.13.019980-8/001, Relator(a): Des.(a) Alberto Diniz Junior , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 14/06/0017, publicação da súmula em 22/06/2017)

Portanto, os autores têm direito à indenização por danos morais.

No que se refere ao quantum indenizatório deve ser fixado levando em consideração a natureza e a intensidade do dano, a conduta do ofensor, bem como a capacidade econômica das partes envolvidas.

Sopesando tais circunstâncias, entendo que a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), para cada autor, mostra-se apta a compensar o dano sofrido por eles, sem gerar enriquecimento sem causa.

DISPOSITIVO

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE os pedidos formulados na inicial, extinguindo o feito, com resolução de mérito, na forma do artigo 487, I, do Código de Processo Civil para:

1) RESCINDIR o contrato de promessa de compra e venda de fração de propriedade indicado na exordial.

2) CONDENAR a parte ré a devolução ao autor, em parcela única, dos valores pagos, abatidos os valores das 08 (oito) diárias utilizadas pelos Requerentes. A correção monetária incidirá ao tempo do pagamento, sendo o marco inicial da correção a data do efetivo pagamento de cada prestação e juros de mora de 1% ao mês a partir do trânsito em julgado da sentença.

3) Condenar a parte requerida a pagar aos requerentes a importância de R\$5.000,00 (cincomil reais), cada, a título de reparação por danos morais, a ser corrigido monetariamente pelos índices da CCJMG a partir da prolação da presente decisão, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês a partir da data da citação.

Condeno a requerida na obrigação de pagar as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação, considerando que o requerente decaiu em parte mínima do pedido.

Considerando que o(a) Dr(a). MATEUS CORREA PROENCA foi nomeado(a) defensor(a) dativo(a) da parte, e atento a tese firmada no julgamento do IRDR nº 1.0000.16.032808-4/002, e, ainda, no art. 1º, §1º, da Lei Estadual de nº 13.166/1999), arbitro seus honorários advocatícios no valor de R\$ 1.548,80, por se tratar de ação de contenciosa. Expeça-se a certidão em favor do advogado dativo.

Na hipótese de eventual recurso, a Secretaria deverá processá-lo na forma prevista no art. 1.010 do NCPC, remetendo os autos, em seguida, ao e. Tribunal de Justiça, a quem compete, com exclusividade, o exercício do juízo de admissibilidade. P.R.I.C.

Sabará, data da assinatura eletrônica.

Veruska Rocha Mattedi Lucas

Juíza de Direito

Assinado eletronicamente por: VERUSKA ROCHA MATTEDI LUCAS

19/07/2024 16:39:31 https://pje-consulta-

publica.tjmg.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam ID do documento:



24071916393172300010259282467

IMPRIMIR

GERAR PDF