



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DE MINAS GERAIS

Justiça de Primeira Instância

Vara Única da Comarca de Guapé

PROCESSO Nº: 0014918-75.2018.8.13.0281

CLASSE: [CÍVEL] PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

ASSUNTO: [Compra e Venda]

AUTOR: MARIA ANGELICA DA SILVA e outros

RÉU/RÉ: LOTEAMENTO RESENDE SAO TIAGO LTDA e outros

SENTENÇA

1. Relatório.

Trata-se de ação ordinária declaratória c/c indenização por danos morais ajuizada por **ULISSES CAIO PEREIRA** e **MARIA ANGÉLICA DA SILVA** em face de **LOTEAMENTO RESENDE SÃO TIAGO LTDA** e **CONSTRUTORA DHARMA LTDA** na qual os autores narram, em essência, que em 29/10/2014, firmaram contrato particular de compromisso de compra e venda com as rés, tendo como objeto um lote de nº000002, quadra 00S situado no loteamento São José - Etapa II, no Município de São Tiago/MG. Na oportunidade, os autores se obrigaram ao pagamento da quantia de R\$41.509,00, a ser pago mediante entrada de R\$18.000,00 divididas em 06 parcelas iguais e sucessivas no valor de R\$3.000,00, sendo o restante do valor, ou seja, R\$23.509,00, pagos em 20 parcelas iguais e sucessivas de R\$1.175,45, com o vencimento da primeira parcela em 25/11/2014.

Aduzem que, em contrapartida, os réus se obrigaram a realizar obras de infraestrutura no prazo de 24 meses a contar de fevereiro de 2014, como por exemplo, rede de água potável, rede de esgoto, ruas pavimentadas, rede de energia, entre outras obras. Ocorre que, decorrido o prazo de 24 meses, a ré não cumpriu o avençado, concluindo a obra apenas em fevereiro de 2018.

Além disso, asseveram que buscaram solucionar em via administrativa o pagamento das seis parcelas restantes, contudo, os réus dificultaram o pagamento embutindo ilegalmente juros e multas. Assim, após discorrer acerca do direito que entende aplicável ao caso, requer a procedência dos pedidos iniciais.



Com a inicial vieram os documentos de Ids. 2717236639/2717236640.

Audiência de mediação/conciliação realizada (Id.2717236640 p.14), porém infrutífera.

Apresentada contestação (Ids.2717226593/2717226595) a ré aduz, preliminarmente, incompetência territorial, a prevenção da comarca de São João Del Rei/MG, bem como a ausência de constituição/notificação regular da mora. Além disso, impugna justiça gratuita. No mérito defende, em resumo, que no caso em tela é indispensável para a inversão do ônus da prova a presença concomitante da verossimilhança da alegação e da hipossuficiência do consumidor. Sustenta que o empreendimento já encontra-se apto, com projeto aprovado pelo município, não havendo objeto para a presente ação, buscando os autores justificar seus débitos por meio do presente feito. Afirma que o contrato foi rescindido desde o ano 2016, por sua inadimplência, nos termos do parágrafo terceiro do contrato. Ademais, afirma ocorrer o direito de retenção dos valores pagos, requerendo ainda multa penal de dez por cento do valor do contrato e indenização da fruição do lote em 1,00% ao mês sobre o valor do lote.

Argumenta que não há configuração de danos morais, tentativa de enriquecimento sem causa e litigância de má-fé. Pugna, pois, pelo acolhimento das preliminares suscitadas e, no mérito, a improcedência dos pedidos iniciais.

Impugnação à contestação (Id.2717226596 p.1/19)

Instados a especificarem as provas que pretendem produzir, a parte autora requereu o julgamento antecipado da lide, enquanto a parte ré ficou-se inerte.

É o relato do essencial. Decido.

2. Fundamentação.

2.1. Preliminares.

a) Incompetência Territorial e Prevenção

Inicialmente, quanto às preliminares suscitadas com base na suposta incompetência territorial, em razão da eleição de foro prevista na cláusula 13ª do contrato, a qual prevê a Comarca de São João Del Rei/MG como sendo a competente para dirimir as controvérsias oriundas do pactuado, bem como a alegação de prevenção da comarca em razão da busca de solução extrajudicial no CEJUSC, não há como serem acolhidas.

Certo é que o simples fato de se tratar de relação de consumo ou de contrato de adesão, bem como a mera desigualdade de natureza econômica ou financeira dos litigantes, não são suficientes à declaração de nulidade da cláusula de eleição de foro. Todavia, constatado ser prejudicial à defesa do consumidor o foro de eleição, este deve ceder em favor do local do domicílio do devedor, podendo a nulidade da cláusula de eleição ser declarada até mesmo de ofício pelo julgador.

Nesse sentido, a jurisprudência pacífica do colendo Superior Tribunal de Justiça:

"CONSUMIDOR. AÇÃO DE RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. EXCEÇÃO DE INCOMPETÊNCIA. CLÁUSULA DE ELEIÇÃO DE FORO. AFASTAMENTO. POSSIBILIDADE. PREJUÍZO À DEFESA DO CONSUMIDOR RECONHECIDO PELAS INSTÂNCIAS ORDINÁRIAS. PRECEDENTES. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO INTERNO



DESPROVIDO. 1. 'O foro de eleição contratual cede em favor do local do domicílio do devedor, sempre que constatado ser prejudicial à defesa do consumidor, podendo ser declarada de ofício a nulidade da cláusula de eleição pelo julgador' (AgInt no AREsp 1.337.742/DF, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 02/04/2019, DJe de 08/04/2019). 2. No caso concreto, o Tribunal de origem entendeu que foram concretamente demonstrados a hipossuficiência e o prejuízo à defesa do consumidor, de modo a justificar o afastamento da cláusula de eleição de foro. Rever essa conclusão em recurso especial encontra óbice na Súmula 7/STJ. 3. Agravo interno a que se nega provimento." (AgInt no REsp 1852662/CE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, DJe. 15/06/2020).

Desse modo, na hipótese, não havendo dúvidas de que o ajuizamento da demanda na Comarca de São João Del Rei/MG dificultaria o acesso ao Poder Judiciário pelo consumidor, residente na Comarca de Guapé/MG, reconheço a nulidade da cláusula 13ª do contrato e, assim, **rejeito** as preliminares suscitadas.

b) Ausência de constituição/notificação regular da mora

No que tange a preliminar suscitada pela parte ré de ausência de constituição/notificação regular da mora, merece pouca tinta, vez que o contrato de Id.2717236639 p.15, na sua cláusula segunda, parágrafo primeiro, prevê que "*O prazo para conclusão das obras de infra-estrutura acima do loteamento São José - ETAPA 2, se dará pela emissão do competente "Auto de Conclusão", o que deverá ocorrer em 24 meses, a contar de fevereiro de 2014*". Por tanto, decorrido o prazo contratual para a conclusão das obras, torna-se evidente a mora.

Ademais, os autores demonstraram ao Id.2717236640 p.1, que o devedor foi constituído em mora por meio do Centro Judiciário de Conflitos e Cidadania da comarca de São João Del Rei/MG, de modo que a rejeição da preliminar arguida é medida impositiva.

c) Impugnação à justiça gratuita

No que diz respeito à impugnação ao benefício da gratuidade judiciária, uma vez deferido o pedido, caberia à parte ré demonstrar de forma cabal que os autores não faz jus ao benefício, trazendo aos autos elementos que evidenciassem que não há hipossuficiência.

Não tendo provas que conduzam a este entendimento, deve o benefício ser mantido.

d) Preliminar de impugnação de contestação

A parte autora aduz, em preliminar de impugnação, a forçosa decretação da revelia, ante a apresentação de documentos de procuração, substabelecimentos e atos constitutivos por cópias reprográficas.

A prefacial suscitada merece pouca tinta. Explico.

O entendimento acerca do tema é pacífico no sentido de não haver necessidade de serem os originais apresentados tendo em vista a presunção de veracidade dos documentos trazidos pela parte, cabendo à parte contrária provar eventual vício do conteúdo. Ademais, suposto vício trata-



se de mera irregularidade, sanável em qualquer oportunidade.

Mutatis Mutandis:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA - INEXISTÊNCIA DE DÉBITO C/C DANOS MORAIS - PRELIMINARES - NULIDADE DA SENTENÇA NÃO CONFIGURADA - REVELIA - IMPOSSIBILIDADE DE APLICAÇÃO - PROVA DA CONTRATAÇÃO - IMPUGNAÇÃO À AUTENTICIDADE - ÔNUS DA PROVA - REGRA DE JULGAMENTO - VEROSSIMILHANÇA - EXISTÊNCIA DO NEGÓCIO JURÍDICO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS DANOS MORAIS - SENTENÇA MANTIDA.(...) - Não autoriza o decreto de revelia a apresentação de peça contestatória em cópia reprográfica tempestivamente protocolada, por se tratar de mera irregularidade, sanável em oportunidade que deve ser aberta pelo juiz. (...) (TJMG - Apelação Cível 1.0243.16.001617-2/001, Relator(a): Des.(a) Lílian Maciel , 20ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 06/05/2020, publicação da súmula em 09/06/2020)

Rejeito, pois, a prejudicial arguida.

2.2. Mérito.

Ultrapassadas as preliminares e prejudiciais, o feito encontra-se em perfeita ordem, estando presentes as condições da ação e os pressupostos processuais, inexistindo nulidades ou irregularidades que devam ser sanadas ou declaradas.

Desse modo, o processo está em termos para julgamento, sendo inexistente controvérsia de fato a ser dirimida por outras provas, motivo pelo qual, com supedâneo no artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, passo, pois, a examinar o mérito da demanda.

Inicialmente, ressalto que a relação estabelecida entre as partes é de consumo, de modo que não se pode ignorar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor sobre as atividades prestadas pela parte ré, devendo, portanto, ser invertido o ônus da prova quando a parte hipossuficiente não detém todos os elementos em seu poder.

Pois bem. É fato incontroverso nos autos a celebração de contrato compra e venda entre as partes, tendo como objeto um lote de nº000002, quadra 00S situado no loteamento São José - Etapa II, no Município de São Tiago/MG, bem como o prazo de 24 meses para conclusão das obras e entrega do empreendimento, contados a partir de fevereiro de 2014.

Com efeito, segundo o art. 476, CC, "*nos contratos bilaterais, nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro*".

Sobre o assunto, lecionam Nelson Nery Junior e Rosa Maria de A. Nery:

Nos contratos bilaterais sinalagmáticos, ambos os contratantes tem o dever de cumprir, recíproca e concomitantemente, as prestações e obrigações por ele assumidas. Nenhum deles pode exigir, isoladamente, que o outro cumpra a prestação, sem a contrapartida respectiva. Só quem cumpre a sua parte na avença pode exigir o cumprimento da parte do outro. O desatendimento dessa regra enseja defesa por meio da exceção material de contrato não cumprido, na ação em que a contraparte deduza pretensão exigindo o cumprimento da prestação. O exercício da exceção, contudo, pressupõe a existência de obrigações recíprocas exigíveis. (...) Tanto pode ver-se na exceção do contrato não cumprido uma situação de justificação da inexecução pelo excipiente, como também circunstância que impede o nascimento do direito de resolução. (Código Civil Comentado, 11ª edição revista atualizada e ampliada, São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014)



Restou incontroverso nos autos que apenas no dia 27/02/2018 ocorreu o recebimento definitivo do loteamento, isto é, mais de dois anos após o prazo contratualmente previsto para o cumprimento da obrigação. A parte autora, por sua vez, tornou-se inadimplente a partir de junho de 2016, logo, quando a parte ré já se encontrava em mora.

É sabido que a impontualidade no pagamento de qualquer prestação pode ensejar a rescisão do negócio. Contudo, verifica-se acima que a parte autora comprovou a existência de fato impeditivo do direito alegado na peça contestatória, visto que, embora confessado o seu inadimplemento quanto ao pagamento das últimas seis parcelas, a parte ré deixou de cumprir, anteriormente, as suas obrigações contratuais.

Nesse sentido, eis o julgado do Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO - PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LOTEAMENTO URBANO - INEXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DAS PARCELAS -EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO. 1. Constatando-se o atraso excessivo e injustificado na entrega das obras de infraestrutura de loteamento urbano pelo empreendedor imobiliário, é possível a suspensão da exigibilidade das obrigações pecuniárias do adquirente posteriores ao atraso, por aplicação da exceção do contrato não cumprido. 2. Apelação desprovida. (TJMG - Apelação Cível 1.0024.08.174671-1/001, Relator(a): Des.(a) Fausto Bawden de Castro Silva (JD Convocado) , 9ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 15/06/2021, publicação da súmula em 24/06/2021).

Por tais razões, é inquestionável a inadimplência da parte ré, que se furtou da entrega das obras no prazo avençado, causando óbice à entrega do empreendimento e ao início das obras do bem que os requerentes pretendiam construir.

Note-se que o caso em apreço reveste-se de particularidade, pois não se pretende a rescisão contratual, mas sim o reconhecimento do direito ao pagamento, de forma simples, da parcelas inadimplidas.

Deste modo, levando a efeito o princípio da preservação dos contratos, consagrado por nosso ordenamento jurídico, entendo ser razoável o reconhecimento do direito dos requerentes, que já pagaram mais de 50% do valor pactuado, procederem ao pagamento das parcelas de forma simples.

Noutro giro, no que concerne à indenização por danos morais, o STJ tem entendimento pacificado de que o simples descumprimento de contrato não enseja o dano extrapatrimonial.

Também é sabido que o mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral. No entanto, no caso em exame, não se trata de simples descumprimento de contrato de que tenha decorrido mero dissabor.

No presente caso, o atraso injustificado na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é capaz de causar efetivo dano moral indenizável, na medida em que os apelados tinham a expectativa de usufruir dos lotes na data prevista. Não há dúvida que a frustração decorrente do longo atraso na entrega das obras de infraestrutura acarreta ofensa moral significativa, trazendo angústia e abalo psicológico aos apelados.

A propósito, assim já decidiu o TJMG:



EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C DEVOLUÇÃO DA QUANTIA PAGA E DANOS MORAIS - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - LOTEAMENTO - ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA - CULPA EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA - MULTA CONTRATUAL DEVIDA - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - VALOR DA INDENIZAÇÃO - MANUTENÇÃO. O atraso imotivado na entrega da obra de infraestrutura do loteamento enseja a rescisão do contrato, por culpa exclusiva do vendedor e, conseqüentemente, impõe-se a restituição integral dos valores pagos pelo apelado, a teor da Súmula nº 543 do STJ. A construtora apelante deve ser condenada a pagar a multa prevista no contrato em razão do atraso na entrega do imóvel. É cabível a indenização por danos morais quando o atraso na entrega das obras de infraestrutura do loteamento é desarrazoado, frustrando a expectativa do consumidor. O valor da indenização deve ser fixado de acordo com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.21.147615-5/001, Relator(a): Des.(a) Sérgio André da Fonseca Xavier, 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 09/11/2021, publicação da súmula em 09/11/2021)

Por consequência, em casos como o dos autos, é forçoso reconhecer a ocorrência do dano moral.

Em relação ao *quantum* indenizatório, a jurisprudência tem primado pela aplicação dos princípios da razoabilidade e da proporcionalidade no seu arbitramento. O valor deve ser suficiente para compensar o dano moral sofrido, bem como deve inculcar na parte ré o desestímulo quanto à repetição de condutas ensejadoras de danos à esfera da personalidade. É bem de ver, ainda, que a indenização não pode alcançar valor excessivo, gerando enriquecimento sem causa, mas também não pode se revelar módica a ponto de se tornar ineficaz quanto aos fins acima indicados.

Nesse rumo, considerando a natureza e extensão da lesão provocada, entendo que o valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) é suficiente e adequado para compensar o dano moral sofrido.

Por tais razões, a parcial procedência dos pedidos iniciais e a improcedência dos pedidos contrapostos é medida que se impõe.

3. Dispositivo.

Ante o exposto, com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos iniciais, a fim de: a) declarar a inexigibilidade dos moratórias em face dos autores, os quais devem começar a fluir a partir da data da intimação da presente sentença; b) condenar a parte ré ao pagamento da quantia de R\$5.000,00 (cinco mil reais), a título de indenização por danos morais, o qual será corrigido a contar deste julgamento e será acrescido de juros de mora de 1% ao mês, incidente a partir do evento danoso, ou seja, a partir do primeiro desconto indevido, conforme dispõe a Súmula 54 do colendo STJ.

Ante a sucumbência mínima da parte autora, condeno a parte ré ao pagamento das custas e honorários advocatícios, que fixo no percentual 10% do valor da condenação.

Publique-se. Registre-se. Intime-se.

Caso haja manifestação sobre a renúncia do prazo recursal, HOMOLOGO, desde já, independente de nova conclusão.

Caso apresentem recurso, intime-se o apelado para apresentar contrarrazões no prazo legal.



Após, remetam-se ao Egrégio Tribunal de Justiça.

Com o trânsito em julgado, ao arquivo com as cautelas de praxe.

Guapé, *data da assinatura digital*.

Talvaro Possamai

Juiz de Direito substituto

Praça Doutor Passos Maia, 310, Guapé - MG - CEP: 37177-000

