

Processo: 0152110-20.2016.8.19.0001

Fls.

Processo Eletrônico

Classe/Assunto: Procedimento Comum - Rescisão do Contrato E/ou Devolução do Dinheiro /
Responsabilidade do Fornecedor

Requerente:

Requerente:

Requerido: PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Debora Maria Barbosa Sarmiento

Em 29/05/2018

Sentença

buscam, através de
ação de procedimento comum proposta em face de PERFORMANCE CG EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS S/A., a rescisão de proposta de compra e venda da unidade de nº 210,
BLOCO 03, do empreendimento denominado BE HAPPY ONE CLUBE RESIDÊNCIA
FREGUESIA.

Pleiteiam, ainda, o ressarcimento dos danos materiais e morais decorrentes do desfazimento do
contrato, por não lograrem êxito em obter o financiamento, ante a inércia da ré lhe fornecer os
documentos exigidos pela Caixa Econômica Federal.

Informam ter celebrado com a ré contrato de promessa de compra e venda da unidade imobiliária
descrita na inicial em janeiro de 2014, com previsão de entrega para o dia 30/03/2014, pagando a
título de sinal 10% do preço pactuado, com o financiamento do saldo devedor.

Em razão da forma de pagamento escolhida, foram encaminhados pela ré a empresa de
assessoria para pré-análise a aprovação dos documentos junto à instituição financeira.

Ante a inércia da referida empresa em obter o indispensável financiamento, passaram a cuidar
diretamente do assunto, sendo obrigados, porém, a pagar a quantia de R\$
41.364,71, em março/2015, ante o tempo decorrido.

A despeito de terem obtido a linha de crédito pré-aprovada, não puderam obter o
financiamento em virtude da inércia da ré em apresentar os documentos exigidos pela CEF,
inclusive a CND, de responsabilidade da construtora, o que inviabilizou a conclusão do negócio
jurídico.

Aduzem, ainda, que o imóvel não será entregue na data previamente combinada, o que torna
devido o pagamento de verba a título de locação, a ser calculada aplicando-se o percentual de
0,5% sobre o valor atualizado do imóvel.

Assim, pugnam pela rescisão do negócio jurídico, com a devolução de todas as quantias pagas, inclusive os valores referentes às cotas condominiais, lucros cessantes, sem prejuízo do ressarcimento do danos morais decorrentes da falha da demandada.

Com a inicial vieram os documentos de fls.33/98.

Audiência de conciliação refletida às fls.253.

A ré apresentou contestação às fls. 255/273, sustentando que o financiamento não foi concluído por incapacidade financeira dos autores, aduzindo que a CND válida foi apresentada, o que afasta sua alegada inércia. Nega, ainda, o suposto atraso na obra, não se opondo a rescisão do contrato, com a retenção de 30% dos valores pagos.

Réplica às fls.325/348.

É o relatório.

Decido.

Conceitua-se contrato como o acordo de duas ou mais vontades, na conformidade da ordem jurídica, com o escopo de adquirir, modificar ou extinguir relações jurídicas de natureza patrimonial entre as partes contratantes.

Encerrada a instrução, lograram os autores demonstrar pela prova documental produzida a inércia da ré na entrega da Certidão de Débitos Relativos a Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União, consoante e-mail acostado às fls.74, o que se deu apenas em 26/05/2015, após a expiração do prazo em 04/05/2015.

Por outro lado, em abril de 2015 os autores ainda não haviam sido imitados na posse do imóvel, conforme se verifica no e-mail de fls.72, o que originou o legítimo pedido de rescisão da avença, contra qual não se insurgiu a ré.

Ressalte-se, contudo, que tal concordância não afasta a prática da infração contratual decorrente da demora na entrega da unidade imobiliária, prevista para 28 de fevereiro de 2014, já incluído o prazo de tolerância, sendo certo que a demandada comprova a entrega de duas unidades no mês de outubro/2014, conforme fls.371/372, impondo-se, pois, a rescisão do negócio jurídico, com o ressarcimento dos prejuízos experimentados pelos autores.

Cabível a restituição integral de todas as quantias destinadas à quitação do preço, ante o inadimplemento contratual da ré, inclusive as pagas a título de cotas condominiais.

Consoante se verifica no documento de fls.274, a ré recebeu dos autores a quantia de R\$ 62.560,78, o que é confessado às fls.366.

No que toca ao cheque nº 578, no valor de R\$ 21.833,55, a despeito de a ré negar seu recebimento, consoante se extrai de fls.83, o cheque foi emitido em seu favor, o que torna devida a restituição de tal verba.

Ante a rescisão do contrato, com a devolução de todas as quantias pagas, inclusive a referente à cota condominial, inviável o acolhimento do pedido de ressarcimento de eventuais lucros cessantes, sob pena de enriquecimento ilícito.

Induidosa, por fim, a ocorrência do dano moral, conceituado como dor, vexame, sofrimento ou humilhação que fugindo a normalidade interfere no comportamento psicológico do indivíduo, já que os autores não puderam usufruir de sua casa própria.

Buscando-se valor indenizatório que seja razoável, tanto para configurar compensação pelo prejuízo suportado como para servir de sanção pela prática de ato contrário ao direito do consumidor, fixo o dano moral em R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo R\$ 4.000,00 para cada um dos autores.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE, em parte, o pedido inicial, para rescindir o negócio jurídico celebrado entre as partes demandantes, bem como para declarar a inexistência de dívida decorrente da respectiva compra e venda, condenando a ré a devolver todos os valores pagos pelos autores referente à aquisição do imóvel, inclusive a título de taxa condominial, devidamente corrigidos do desembolso, o que deve ser apurado em liquidação.

Condeno a demandada, ainda, ao pagamento de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo R\$ 4.000,00 para cada um dos autores, a título de danos morais, corrigido a partir do julgado, devendo incidir sobre todas as verbas juros legais, a contar da citação, bem como das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) do valor da condenação.

P. R. I.

Rio de Janeiro, 29/05/2018.

Debora Maria Barbosa Sarmento - Juiz Titular

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Debora Maria Barbosa Sarmento

Em ____ / ____ / ____

Código de Autenticação: **4GBU.YFL5.4MRH.TZGY**
Este código pode ser verificado em: www.tjrj.jus.br – Serviços – Validação de documentos