



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Mossoró

Autos n.º 0103367-30.2013.8.20.0106
Ação Procedimento Ordinário/PROC
Requerente Pedro Rodrigues Caldas Neto
Advogado(a) Francisco Marcos de Araújo - 2359/RN
Requerido Mossoró Incorporações Imobiliárias - Alphaville Mosoró
Advogado(a)

SENTENÇA

EMENTA: DIREITO CIVIL, DO CONSUMIDOR E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – PRÉ CONTRATO PARA AQUISIÇÃO DE LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO FECHADO – POSTERIOR RETIRADA DAS VANTAGENS OFERECIDAS AO ADQUIRENTE, AS QUAIS FORAM DETERMINANTES PARA O FECHAMENTO DO NEGÓCIO – PROPAGANDA ENGANOSA QUE SE TRANSFORMOU EM OBRIGAÇÃO A SER CUMPRIDA PELA VENDEDORA, SOB PENA DE INADIMPLEMENTO CONTRATUAL E CONSEQUENTE RESCISÃO DA AVENÇA – OBSTINAÇÃO DA PROMOVIDA EM CONTINUAR COBRANDO O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES, CHEGANDO INCLUSIVE A NEGATIVAR O NOME DO AUTOR NO CADASTRO DE RESTRIÇÃO AO CRÉDITO DO SERASA, MESMO DEPOIS DE TER SIDO INTIMADA DE DECISÃO DESTE JUÍZO QUE DETERMINOU A SUSPENSÃO DE TODA E QUALQUER COBRANÇA, SOB PENA DE MULTA DIÁRIA DE R\$ 1.000,00 (UM MIL REAIS) – APLICAÇÃO DA MULTA (ASTREINTES) - DANO MORAL CONFIGURADO – PROCEDÊNCIA DO PEDIDO DO AUTOR – EXTINÇÃO DO PROCESSO, COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO.

Vistos, etc.

RELATÓRIO

PEDRO RODRIGUES CALDAS NETO, qualificado nos autos, através de advogado regularmente constituído, ingressou com a presente **Ação Declaratória de Rescisão Contratual c/c Indenização por Danos Morais**, em face do **MOSSORÓ INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, igualmente qualificada.

Em prol do seu querer, alega que, no dia 13/12/2012, pactuou com a promovida a compra de um lote de terreno no **CONDOMÍNIO ALPHAVILLE**, empreendimento imobiliário urbano planejado e comercializado pela ré, pelo preço de R\$ 199.236,80, para pagamento em 120 prestações mensais de R\$ 1.065,73 e mais 10 prestações anuais (intercaladas) de R\$ 6.788,96, vencendo a primeira prestação mensal em 25/02/2013 e a primeira prestação anual no dia 25/12/2013.

Afirma que, como parte do negócio, entregou à promovida 13 cheques pré-datados, totalizando R\$ 14.131,44, vencendo o primeiro no dia 30/12/2012; tudo conforme **Proposta de Adesão**, cuja cópia se encontra às fls. 43 dos autos.

Sustenta que o fator determinante para o fechamento do negócio foi a demandada ter prometido que, tão-logo adquirisse o terreno, o autor e sua família poderiam fazer uso da área de lazer do condomínio (conhecida por suas longas piscinas e bem aparelhada academia de ginástica), podendo, também, iniciar a construção do imóvel residencial, ainda que estivesse em curso o pagamento das prestações.

Diz que, no momento de assinar a proposta de adesão, a promovida garantiu que o contrato definitivo de compra e venda estaria pronto para ser assinado no dia 10/01/2013, quando o autor passaria a usufruir de todos os benefícios do ALPHAVILLE MOSSORÓ.

Porém, de acordo com a petição inicial, na data supra mencionada, o autor foi informado de que o contrato poderia levar mais 90 (noventa) dias para chegar em suas mãos. Na mesma oportunidade, também foi informado de que a compra do lote e a assinatura do contrato não lhe daria direito ao acesso imediato à área de lazer, pois esta pertence ao ALPHAVILLE CLUB/ALPHAVILLE ASSOCIAÇÃO, ao passo que a venda estava sendo feita pelo ALPHAVILLE URBANISMO.

Outra surpresa foi a informação de que não poderá construir no lote adquirido, até que conclua o pagamento de todas as prestações, ou pague, no mínimo, 70% do preço ajustado, sendo esta última alternativa fruto de pura liberalidade da promovida.

Outrossim, foi descoberto pelo autor que a promovida registrou o empreendimento como LOTEAMENTO, e não como CONDOMÍNIO FECHADO, desrespeitando, assim, a divulgação e oferta feitas aos adquirentes.

Em razão da mencionada propaganda enganosa, o Ministério Público Estadual ajuizou Ação Civil Pública (processo nº 001630-08.2010.8.20.0106), que tramitou na 5ª Vara Cível desta Comarca, onde foi julgada procedente, determinando-se a realização de novo registro, desta feita, como condomínio fechado.

Assevera que, em face da evidente má fé demonstrada pela promovida, o demandante resolveu desistir do negócio, acerca do que fez COMUNICAÇÃO ESCRITA à vendedora, em 03/02/2013. Todavia, a parte ré se recusa a aceitar a desistência, tendo, inclusive, sacado dois dos cheques emitidos pelo autor, e vem apresentando os demais para compensação, além de emitir BOLETOS BANCÁRIOS referentes às prestações.

Não satisfeita, a demandada, mesmo ciente da desistência do autor, passou a enviar-lhe TORPEDOS e MENSAGENS ELETRÔNICAS, cobrando/exigindo o pagamento das prestações vencidas nesse interregno.

Por tudo isso, veio o demandante ajuizar a presente ação, pedindo:

a) que seja declarada a rescisão do PRÉ-CONTRATO firmado com a promovida, tendo-se esta como responsável pelo descumprimento da avença;

b) declarar a desobrigação do autor de continuar pagando as prestações e encargos do referido contrato;

c) condenar a promovida a restituir, integralmente, as importâncias pagas pelo autor para a compra do lote supra mencionado;

d) determinar que a promovida devolva os cheques emitidos pelo autor, relacionados com o negócio em comento;

e) declarar a nulidade de todo e qualquer boleto bancário relacionado com o negócio;

f) condenar a promovida ao pagamento de indenização por danos morais.

Pugnou pela antecipação dos efeitos da tutela satisfativa, para a imediata suspensão das cobranças, bem como para que lhe sejam devolvidos, de imediato, os cheques supra mencionados.

Por ocasião do recebimento da inicial, foi deferido o pleito de tutela antecipada, determinando-se à promovida devolver os cheques e se abster de fazer novas cobranças, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

A requerida foi CITADA e INTIMADA da decisão supra referida em 19/03/2013, conforme certidão exarada pelo Sr. Oficial de Justiça, às fls. 131/131v dos autos.

A Secretaria deste juízo certificou que "a demandada não apresentou contestação".

Posteriormente, o demandante informou que a promovida, mesmo depois de ter sido intimada do teor da liminar deferida por este juízo, continuou enviando avisos de cobranças, chegando, inclusive, a NEGATIVAR o demandante no cadastro de restrição ao crédito do SERASA, em 28/05/2013, conforme se constata pelo documento alojado às fls. 171 dos autos.

Pugnou o demandante pelo julgamento antecipado da lide, com base no art. 330, II, do CPC, uma vez que ocorreu a REVELIA, requerendo, outrossim, a aplicação da multa cominada na decisão interlocutória de fls. 128/129v, visto que a promovida vem descumprindo a liminar deferida por este juízo.

É o relatório. Decido.

FUNDAMENTAÇÃO

O presente feito comporta a aplicação do instituto do julgamento antecipado da lide, conforme dispõe o art. 330, II, do CPC, uma vez que a promovida é revel.

Pela regra do art. 319, do CPC, se o réu não contestar a ação, reputar-se-ão verdadeiros os fatos afirmados pelo autor.

Assim, no caso em tela, devo considerar verdadeiras as alegações autorais, no que se referem às circunstâncias fáticas da demanda, quais sejam:

a) que o autor foi seduzido a adquirir o terreno no Condomínio Alphaville Mossoró em razão das promessas feitas pela demandada, de que, logo depois da assinatura do contrato de compra e venda, o adquirente e sua família poderiam fazer uso da área de lazer (área das piscinas, pista para corrida e/ou caminhadas, e academia de ginástica); bem como que poderia iniciar a construção, ainda no curso dos pagamentos das prestações;

b) que a demandada prometeu a assinatura do contrato de compra e venda para o dia 10/01/2013, mas não cumpriu esse prazo, vindo, depois, dizer que poderia demorar ainda uns 90 (noventa) dias para o dito contrato chegar às mãos do demandante;

c) que somente em 10/01/2013 foi que a promovida disse ao demandante que a assinatura do contrato não lhe daria direito ao acesso imediato à área de lazer do condomínio, pelo fato desta pertencer a outra pessoa jurídica distinta da vendedora, qual seja, o ALPHAVILLE CLUB / ALPHAVILLE ASSOCIAÇÃO;

d) que, em **07/02/2012**, o demandante comunicou, por escrito, à promovida, que desistira da compra, em razão das desagradáveis surpresas supra mencionadas, tendo, inclusive, fornecido o nº do PROTOCOLO DA DESISTÊNCIA, qual seja, **121679**, como se comprova pelo documento de fls. 54 dos autos.

e) que, não obstante a comunicação supra referida, a parte ré continuou cobrando o pagamento das prestações, chegando a negativar o nome do autor no cadastro de inadimplentes do SERASA, como se constata pelo documento de fls. 171 dos autos.

Superado o exame das questões fáticas, passo a analisar o cerne das questões de direito, que consiste em saber:

1) se os eventos acima mencionados configuraram o inadimplemento contratual pela promovida, ensejando a rescisão da avença;

2) se o autor faz jus à restituição da importância que pagou para adquirir o lote de terreno, ficando a parte ré impedida de cobrar qualquer outra prestação;

3) se os eventos supra causaram dano moral ao demandante;

4) se a promovida descumpriu a liminar deferida por este juízo, devendo, por isso, sujeitar-se ao pagamento da multa diária cominada na decisão interlocutória de fls. 128/129v.

Pois bem. O art. 46 do Código de Defesa do Consumidor reza que:

"Os contratos que regulam as relações de consumo não obrigarão os consumidores, se não lhes for dada a oportunidade de tomar conhecimento prévio de seu conteúdo, ou se os respectivos instrumentos forem redigidos de forma a dificultar a compreensão de seu sentido e alcance".

Já o art. 30, do aludido Diploma consumerista, estabelece o seguinte:

"Toda informação ou publicidade, suficientemente precisa, veiculada por qualquer forma ou meio de comunicação com relação a produtos e serviços oferecidos ou apresentados, obriga o fornecedor que a fizer veicular ou dela se utilizar e integra o contrato que vier a ser celebrado".

No art. 31, temos que:

"A oferta e apresentação de produtos ou serviços devem assegurar informações corretas, claras, precisas, ostensivas e em língua portuguesa sobre suas características, qualidade, quantidade, composição, preço, garantia, prazos de validade e origem, entre outros dados, bem como sobre os riscos que apresentam à saúde e segurança dos consumidores".

O art. 37 do CDC, dispõe que:

"Art. 37. É proibida toda publicidade enganosa ou abusiva.

§ 1º. É enganosa qualquer modalidade de informação ou comunicação de caráter publicitário, inteira ou parcialmente falsa, ou, por qualquer outro modo, mesmo por omissão, capaz de induzir em erro o consumidor a respeito da natureza, características, qualidade, quantidade, propriedades, origem, preço e

quaisquer outros dados sobre produtos e serviços”.

Sem sombra de dúvida, o consumidor tem direito à informação clara e adequada das características essenciais de produtos e serviços que venha a contratar ou adquirir, a fim de que possa saber exatamente o que deles poderá esperar (Art. 6º, III e 31 do CDC), eis que **“... na sociedade de consumo o consumidor é geralmente mal informado. Ele não está habilitado a conhecer a qualidade do bem ofertado no mercado, nem a obter, por seus próprios meios, as informações exatas e essenciais. Sem uma informação útil e completa, o consumidor não pode fazer uma escolha livre”** (In Código Brasileiro de Defesa do Consumidor: Comentado pelos autores do anteprojeto / ADA PELLEGRINI GRINOVER, Ed. Forense Universitária, 8ª ed., 2004, p. 273).

No entanto, cotejando os acontecimentos narrados na petição inicial com o teor de todos os dispositivos legais supra transcritos, constato, sem a menor dificuldade, que a promovida não agiu conforme os ditames das mais elementares regras de lisura e da boa-fé contratual, posto que atraiu o demandante para a celebração de um **pré-contrato** de compra de imóvel, sem ter a honestidade de prestar ao adquirente as informações necessárias sobre as características essenciais do produto, assim como sobre o conteúdo do **contrato definitivo** que seria celebrado posteriormente. Pior que isto, ministrou ao demandante informações inverídicas acerca da fruição do bem.

Independente dos efeitos da revelia, vejo que a documentação acostada aos autos pelo autor corrobora suas alegações, como, por exemplo, o documento de fls. 52, datado de 03 de fevereiro de 2013, onde o demandante comunica à promovida a sua insatisfação e perplexidade, ao saber que, depois de assinar o contrato definitivo, não poderia ter livre acesso à área de lazer do Condomínio Alphaville Mossoró.

Deparo-me, também, nestes autos, com cópia da sentença proferida pela Juíza de Direito da 5ª Vara Cível desta Comarca, nos autos de uma Ação Civil Pública ajuizada pelo Ministério Público Estadual, determinando o cancelamento do registro cartorário do empreendimento Alphaville Mossoró, feito como loteamento, para que seja registrado novamente, desta feita como **condomínio fechado** (vide fls. 114/123 dos autos).

Por outro lado, o documento encartado às fls. 54 do caderno processual revela que em data de 07/02/2013 o demandante comunicou oficialmente à promovida que desistira da compra do lote de terreno, tendo, inclusive, na oportunidade, fornecido o nº do protocolo da desistência, qual seja, **121679**.

De ressaltar que em **18 de fevereiro de 2013**, a promovida manifestou expressa anuência com o pedido de desistência apresentado pelo autor, dizendo o seguinte: **“Em atenção a sua solicitação, informamos que já se encontra em andamento o distrato do lote J113 – Mossoró, de Carta Proposta, salientamos que desconsidere os boletos de cobrança. Informamos que após a assinatura do contrato de rescisão serão encerradas essas cobranças. Informamos que nos próximos dias lhe encaminharemos a desistência formal para assinatura.** (a) Liliane Freitas – ALPHAVILLE – Relacionamento com Cliente”. (vide fls. 57 dos autos).

Entretanto, o instrumento de distrato nunca foi apresentado ao demandante, e as cobranças continuaram, tendo a ré, inclusive, lançado o nome do autor no cadastro de “maus pagadores” do SERASA.

Assim, entendo que a promovida descumpriu todos os

dispositivos legais supra transcritos, haja vista que fez propaganda enganosa, prestou informações falsas e, depois, não se dispõe a cumprir as ofertas que, maliciosamente, apresentou ao demandante.

Dessa forma, houve erro substancial na formação do negócio, inclusive no que toca ao consentimento do autor, vez que sua manifestação de vontade foi viciada pelas informações falsas ministradas pela promovida.

O art. 138, do Código Civil de 2002, preconiza que **"São anuláveis os negócios jurídicos, quando as declarações de vontade emanarem de erro substancial que poderia ser percebido por pessoa de diligência normal, em face das circunstâncias do negócio"**.

Pela regra do art. 139, do CC/2002, o erro é essencial quando interessa à natureza do negócio, ao objeto principal da declaração, ou a alguma das qualidades a ele essenciais.

Foi justamente isto que aconteceu no caso em disceptação. O promovente foi induzido em erro acerca de qualidades essenciais do objeto de sua aquisição.

Posso, pois, dizer que, juridicamente, a promovida incorreu em inadimplemento contratual, ensejando a rescisão do pré-contrato firmado com o autor.

O art. 182, do Código Civil de 2002, prescreve que **"Anulado o negócio jurídico, restituir-se-ão as partes, ao estado em que antes dele se achavam, e, não sendo possível restituí-las, serão indenizadas com o equivalente"**.

Nesse mesmo diapasão, vem o art. 35, do Código de Defesa do Consumidor, dizendo que:

"Art. 35. Se o fornecedor de produto ou serviço recusar cumprimento à oferta, apresentação ou publicidade, o consumidor poderá, alternativamente e à sua livre escolha:

I – exigir o cumprimento forçado da obrigação, nos termos da oferta, apresentação ou publicação;

II – aceitar outro produto ou prestação de serviço equivalente;

***III – rescindir o contrato, com direito à restituição de quantia eventualmente antecipada, monetariamente atualizada, e a perdas e danos"*.**

No caso em testilha, o demandante optou pela **RESCISÃO** do pré-contrato, com a **RESTITUIÇÃO** das importâncias pagas, postulação esta que, a meu juízo, deve ser acolhida, com base no amparo normativo acima exposto.

Devo, pois, declarar rescindido o pré-contrato firmado entre o autor e a promovida, ficando esta obrigada a restituir integralmente as importâncias pagas pelo autor, com correção monetária pelos índices do INPC/IBGE a partir das datas dos efetivos pagamentos, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data da citação válida (27/03/2013 – fls. 130v dos autos).

No que concerne ao pedido de indenização por danos morais e aplicação da multa pelo descumprimento da liminar deferida por este juízo, assiste razão ao promovente, tendo em vista a acintosidade da promovida, que demonstrou uma obstinação desarrazoada e sem limites na cobrança das prestações referentes ao negócio questionado, mesmo depois de ter sido formalmente comunicada pelo autor sobre o pedido de desistência da compra, obstinação essa que não foi arrefecida nem mesmo depois que este magistrado deferiu o pedido de antecipação de tutela, determinando que a promovida se abstinhasse de realizar qualquer cobrança relativa ao negócio ensejador da presente demanda.

A afoiteza da ré foi levada ao seu mais alto grau quando, em 28/05/2013, mandou negativar o nome do autor no cadastro de inadimplentes do SERASA, conforme se consta pelo documento de fls. 171 dos autos, desconsiderando totalmente a liminar deferida por este juízo.

Por tudo quanto já foi exposto acima, percebemos que essa negativação foi indevida, sendo, por um lado, causa de dano moral ao promovente, e, por outro lado, motivo de afronta ao Poder Judiciário, tendo em vista que a intimação da promovida para se abster de realizar qualquer cobrança relativa ao negócio supra mencionado aconteceu no dia **19/03/2013** (fls. 131 dos autos), e a mencionada negativação aconteceu no dia **28/05/2013**. Sem falar que depois da intimação referenciada, a promovida jamais cessou o envio de cobranças para o autor, o que se comprova pelos documentos de fls. 137, 138, 139, 142, 146 a 149, 167 a 171.

A jurisprudência dominante em nossos tribunais, inclusive do STJ, afirma que o registro indevido em cadastro de restrição ao crédito, por si só, é motivo suficiente para configurar dano moral, sem necessidade da prova objetiva do dano e sua extensão.

O art. 186, do Código Civil, diz que "**Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito**". (grifei).

O art. 927, assevera que: "**Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, fica obrigado a repará-lo**".

Por último, o art. 932, inciso III, dispõe que "**São também responsáveis pela reparação civil: o empregador ou comitente, por seus empregados, serviçais e prepostos, no exercício do trabalho que lhes competir, ou em razão dele**".

Destarte, configurado está o dever da promovida no tocante à reparação do dano moral suportado pelo autor.

Para a fixação do *quantum* indenizatório, deve o juiz levar em conta o grau de culpa do agente, a gravidade do caso e as condições sócio-econômicas de ambas as partes, não esquecendo, outrossim, que a condenação, nestes casos, tem uma finalidade pedagógica, destinada a dissuadir o infrator de continuar incorrendo nos mesmos erros.

Com esteio nas premissas supra, entendo como justa uma compensação no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, a título de indenização por danos morais, com atualização monetária pelos índices do INPC/IBGE e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, não capitalizados (CC/2002, art. 406, c/c art. 161, § 1º, do CTN, e Dec.

22.6626/33), fluindo ambos os encargos a partir da data desta sentença, até a data do efetivo pagamento.

Para finalizar, devo aplicar a multa estipulada na decisão interlocutória de fls. 128/129v dos autos, tendo em vista que a promovida, conforme foi detalhado acima, não deu a menor atenção ao que foi determinado por este juízo, prosseguindo lépida e fagueira no seu intento de fustigar o promovente com as cobranças das prestações do negócio subjacente a esta demanda.

Isto revela que a promovida se julga acima da Lei e da ordem; senhora do bem e do mal, não se intimidando com eventuais sanções que lhe possam ser impostas pelo Poder Judiciário.

Portanto, ao que tudo indica, esta sentença – pura e simplesmente, a exemplo do que ocorreu com a decisão que deferiu o pedido de liminar – não constituirá óbice ao intento desenfreado da promovida de continuar cobrando as referidas prestações, e maculando a honra do demandante com negativações indevidas.

Por isso, necessário se faz atingir o patrimônio da ré, por meio da aplicação da multa, uma vez que a simples possibilidade de incidência dessa multa – em potencial – não foi suficiente.

DISPOSITIVO

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE** o pedido autoral, e, por conseguinte:

1) DECLARO rescindido o pré-contrato relativo ao lote 13, da quadra J1, do Condomínio Alphaville Mossoró, por culpa exclusiva da promovida;

2) DETERMINO que a promovida, **devolva**, de imediato, os cheques que lhe foram entregues pelo autor, conforme discriminação feita no referido pré-contrato, salvo aqueles que tenham sido compensados, ou seja, sacados;

3) DECLARO a nulidade de todos os boletos bancários emitidos pela promovida, referentes às prestações da mencionada compra;

4) DETERMINO que a promovida **se abstenha** de fazer qualquer cobrança relativa às mencionadas prestações, sob pena de multa diária (*astreintes*) no valor de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)**, ficando, assim, convolada em definitiva a antecipação de tutela deferida nestes autos.

5) CONDENO a promovida a **restituir** as importâncias pagas pelo autor, acrescidas de atualização monetária pelos índices do INPC/IBGE, a partir das datas dos respectivos pagamentos, e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir da data da citação válida.

6) CONDENO a promovida ao pagamento de **indenização por danos morais**, no valor de **R\$ 5.000,00 (cinco mil reais)**, com atualização monetária pelos índices do INPC/IBGE e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, não capitalizados

(CC/2002, art. 406, c/c art. 161, § 1º, do CTN, e Dec. 22.6626/33), fluindo ambos os encargos a partir da data da publicação desta sentença, até a data do efetivo pagamento.

7) APLICO a multa diária (*astreintes*), no valor de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)**, não podendo o montante máximo ultrapassar **35% (trinta e cinco por cento)** do valor do **plano** objeto do pré-contrato firmado entre o autor e a promovida, para que a incidência da multa não se transforme em fonte de enriquecimento sem causa para o demandante.

CONDENO a promovida ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, fixando estes em 10% (dez por cento) sobre o montante da condenação, devidamente atualizado, em consonância com o disposto no art. 20, § 3º, do CPC.

Após o trânsito em julgado, e pagas as custas, archive-se, com a baixa respectiva, se nada mais for requerido.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Mossoró/RN, 12 de agosto de 2013.

Manoel Padre Neto
Juiz de Direito