

Sentença 03517

José Pereira dos Santos propôs ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, cumulada com reintegração de posse e perdas e danos, contra Guilherme Domingos da Silva. Na inicial o autor afirmou que, mediante contrato de promessa de compra e venda, firmado em 26 de Março de 2004, vendeu para o réu o imóvel localizado na Rua Marechal Floriano n.º 15, em Foz do Iguaçu, matriculado no Registro Imobiliário sob n.º 2330, pelo preço de R\$ 30.000,00, com entrada de R\$ 6.000,00, e 24 parcelas mensais de R\$ 1.000,00, vencendo-se a primeira em 30 de Abril de 2004 e as demais a cada trinta dias. Consta da inicial que, com o pagamento da entrada, no ato de assinatura do contrato, o comprador entrou na posse do imóvel. O autor afirmou que o comprador deixou de pagar três parcelas do preço, situação que, na forma da cláusula terceira, autoriza a rescisão do contrato. Segundo a inicial, em virtude do inadimplemento, devem ser antecipados os efeitos da tutela para a reintegração do autor na posse do imóvel objeto do contrato. Pede-se também que o comprador seja condenado a pagar indenização por perdas e danos, de acordo com o previsto na cláusula sétima do contrato, com a perda de todos os valores quitados em favor do vendedor, e do valor de aluguéis pelo período de posse do imóvel, estes em montante a ser fixado na sentença. O réu deve ser condenado ainda no pagamento de indenização por danos morais já que consta do contrato que a indenização deve ser ampla o suficiente para ressarcir todos os prejuízos sofridos. Requereu a procedência da demanda. A inicial veio acompanhada de procuração e de cópia autêntica do contrato celebrado entre as partes. O ação foi distribuída em 15 de Março de 2005 para a 2.ª Vara Cível de Foz do Iguaçu e recebeu o n.º 2/2005. O juiz indeferiu o pedido de antecipação dos efeitos da tutela e determinou a citação. O comprador formulou contestação, impugnou o valor da causa, em petição apartada, denunciou à lide Maria Varela, e fez reconvenção, também em petição apartada. Na contestação o réu arguiu, em preliminar, a ocorrência de carência de ação, por falta de interesse de agir, porque não deu causa ao inadimplemento do contrato. Sustentou-se que o vendedor provocou o inadimplemento do contrato porque o imóvel adquirido não permitia habitação. Ainda em preliminar, o réu afirmou que ocorreu inépcia da inicial porque o autor não indicou os fundamentos jurídicos do pedido. O réu denunciou à lide Maria Varela sua companheira, de quem se separou há poucos dias, e que permanece morando no imóvel. Pede a citação da denunciada. Sobre o cumprimento do contrato, o comprador afirmou que deixou de pagar as parcelas do preço a partir do momento em que descobriu que a casa existente no imóvel adquirido estava com infiltrações e ameaçava desabar. A situação exigiu a realização de reparos ao custo de R\$ 8.000,00. Obrigou ainda que ele e a companheira passassem a viver com desconforto e insegurança numa edícula, feita às pressas, nos fundos do terreno. Segundo o réu, ocorreu violação ao princípio da confiança e da boa-fé objetiva. Para o réu deve ser aplicado ao caso a exceção do contrato não cumprido. Integra a contestação pedido de proteção possessória, em razão do caráter dúplice das ações possessórias, já que, segundo o alegado, a posse é mansa e pacífica e não houve inadimplemento contratual a justificar a rescisão pleiteada na inicial. Requereu-se a improcedência da ação. A contestação veio acompanhada de procuração e de notas fiscais de compra de material de construção e de recibos de serviços de alvenaria no valor total de R\$ 8.352,80. Na reconvenção o réu sustentou que o vendedor deu causa ao inadimplemento do contrato e que está obrigado a indenizar os danos decorrentes. O valor da indenização deve abranger danos materiais e morais. Os danos materiais devem ser calculados com base no valor dos gastos com a reparação da casa, sem prejuízo da restituição dos valores pagos, nos termos da lei. O valor dos danos morais, decorrentes da frustração pela impossibilidade de utilização da casa para moradia, deve ser arbitrado na sentença. De acordo com o que consta da reconvenção, deve ser assegurada a posse sobre o imóvel, no mínimo até o pagamento da indenização devida. Requereu-se a procedência da reconvenção. Na petição de impugnação ao valor da causa, o comprador afirmou que o valor da ação deve ser o do contrato e não o da indenização pleiteada. O juiz mandou autuar a petição de impugnação ao valor da causa em apartado e intimar o impugnado para se manifestar, em cinco dias. O autor impugnou a contestação e pediu o indeferimento da denunciação à lide porque o réu se disse solteiro, quando celebrado o contrato, e não está comprovado nos autos que tenha vivido com Maria Varela. O autor também contestou a reconvenção para afirmar que é falaciosa a afirmação de que a casa estivesse prestes a desabar. O comprador teve oportunidade de examinar o imóvel e a reforma feita na casa não tem caráter de reparação, mas de benfeitoria. O comprador, na verdade, estaria transformando a casa em sobrado e querendo cobrar indenização por isso, com violação do princípio da função social do contrato, no processo de cumprimento das obrigações contratadas. A indenização não seria devida porque não houve inadimplemento do contrato, no sentido do deduzido na reconvenção. Requereu a improcedência da reconvenção. A respeito da impugnação ao valor da causa, o impugnado sustentou que o valor da causa em ação indenizatória é estimativo, consoante jurisprudência do STJ. O juiz deferiu a denunciação à lide e determinou a citação da denunciada por carta com AR. A denunciada formulou contestação para afirmar, em preliminar, que a citação é nula porque não recebeu pessoalmente a carta, conforme pode ser verificado pela assinatura que consta do aviso de recebimento. Segundo o deduzido, na contestação, a denunciada deve ser mantida na posse do imóvel porque companheira do denunciante que não descumpriu o contrato firmado entre as partes. A petição de contestação veio acompanhada de procuração. O vendedor impugnou a contestação da denunciada para afirmar que ela não é parte legítima para a demanda porque não figura como parte no contrato firmado entre partes. A denunciação deve ser extinta sem julgamento do mérito. O juiz designou audiência conciliatória para o dia 20 de Maio de 2005. Na audiência conciliatória não houve acordo. Na abertura da audiência, o autor requereu a instauração de incidente de falsidade para demonstrar que os valores lançados nos recibos de serviços de reforma da casa, que acompanham a contestação, não correspondem aos gastos efetivos com a obra. O juiz proferiu decisão saneadora e relegou para a sentença a análise de preliminares e da necessidade de instauração ou não do incidente de falsidade. Afirmou também que a impugnação ao valor da causa seria decidida quando proferida a sentença. As partes requereram a produção de prova testemunhal e a tomada de depoimentos pessoais, o que foi deferido. O juiz indeferiu a produção de prova pericial de engenharia, requerida pelo autor, por entender desnecessária tal prova para a solução da controvérsia. Marcou audiência de instrução e julgamento para o dia 20 de Julho de 2005. No prazo legal o autor arrolou como testemunhas Francisco Pereira, Márcia dos Santos e Joaquim Silva. O réu arrolou como testemunhas Marilda Rodrigues, que reside em Medianeira e deve ser ouvida por precatória, e Pedro Sampaio. Dois dias antes da audiência, o juiz determinou a expedição de carta precatória para a oitiva de Marilda Rodrigues, com prazo de trinta dias. Na abertura da audiência de instrução e julgamento o réu pediu a suspensão do processo porque ainda não havia sido ouvida a testemunha Marilda Rodrigues. O juiz indeferiu o pedido e afirmou que justificaria a decisão na sentença. O réu agravou retido da decisão. O autor afirmou em depoimento pessoal que celebrou contrato escrito de promessa de compra e venda do terreno com o réu, pelo preço de R\$ 30.000,00. Disse que recebeu o valor da entrada, mas que deixaram de ser pagas três parcelas do preço. A parte afirmou que o réu vistoriou a casa existente no imóvel e que não havia qualquer indício de desabamento (fls. 102). O réu declarou em depoimento pessoal que pagou o valor da entrada e que, no dia da assinatura do contrato, entrou na posse do imóvel. Segundo o declarado foram pagas oito parcelas do preço. O réu afirmou que a casa existente no imóvel começou a apresentar rachaduras e que foi obrigado a fazer reformas para reforçar a estrutura, com gastos de mais ou menos R\$ 8.000,00. Durante a reforma, ele e a companheira tiveram que desocupar a casa e passaram a viver numa edícula pequena e úmida por cerca de quatro meses, o que o deixou profundamente aborrecido. O réu declarou ainda que aproveitou a reforma para transformar a casa em um sobrado (fls. 103). A denunciada à lide não prestou depoimento pessoal. Francisco Pereira, testemunha arrolada pelo autor, afirmou que não estava presente quando foi celebrado o contrato, mas ouviu o autor dizer que deixaram de ser pagas três parcelas do preço. A testemunha disse também que, pelo que conhecia, a casa existente no imóvel se encontrava em perfeitas condições de habitação. Disse ainda que passados alguns meses da entrada do réu na posse do imóvel, a casa começou a ser modificada e ampliada para se transformar em um sobrado (fls. 105). Márcia dos Santos, testemunha arrolada pelo autor, declarou que presenciou a celebração do contrato e que viu o réu tomar posse do imóvel objeto do pacto, sendo que, na ocasião, não percebeu que a casa apresentasse rachaduras ou sinais de que estivesse prestes a desabar. A testemunha disse também, em resposta a repregunta do advogado do autor, que o réu afirmou ser solteiro, quando

da celebração do contrato, e recebeu o imóvel sozinho e que não tem conhecimento de que ele vivesse com a denunciada (fls. 106).Joaquim Silva, a última testemunha arrolada pelo autor, declarou que, ao que parece, para ele, o réu não fez reforma no imóvel, mas ampliou a residência para fazer um sobrado. Não soube dizer se o réu é solteiro ou casado, mas disse que sabia que tem uma mulher morando no imóvel adquirido. Respondendo a repregunta do advogado do autor, a testemunha afirmou que o valor do aluguel no mercado para o imóvel objeto do contrato gira em torno de R\$ 200,00 a R\$ 300,00, por mês (fls. 107). Pedro Sampaio, a testemunha arrolada pelo réu declarou que logo que o réu tomou posse do imóvel percebeu que a pintura recente escondia enormes rachaduras nas paredes e no teto da residência existente no local. A própria testemunha visitou a casa e disse ter visto as rachaduras. A testemunha ouviu o réu dizer que foi aconselhado por engenheiro a reforçar a estrutura da casa. Afirmou que o réu iniciou a reforma do imóvel para o reforço da estrutura da casa e aproveitou a obra para ampliar a residência e fazer um sobrado. Segundo a testemunha, o réu vive com a denunciada à lide há pelo menos três anos e que, no período de reforma do imóvel, ele e a mulher passaram a viver numa edícula nos fundos do terreno, que era apertada e onde chovia muito. Por fim, em reperguntas do advogado do autor, a testemunha afirmou que os valores que constam dos recibos de serviços de reforma são verídicos porque presenciou a realização dos orçamentos e dos pagamentos feitos pelo réu. (fls. 108).O Juiz encerrou a audiência e concedeu o prazo de dez dias para as alegações finais, por memoriais.Os advogados das partes fizeram a juntada de memoriais de alegações finais, no prazo estabelecido.O autor afirmou nos memoriais de alegações finais que restou comprovada o inadimplemento do réu que deixou de pagar pelo menos três parcelas do preço contratado. Segundo a parte, também ficou demonstrado que o réu não fez reforma na casa por causa de um suposto perigo de desabamento. A obra realizada foi de ampliação para a construção de um sobrado. Ainda de acordo com o que consta dos memoriais de alegações finais, o autor reiterou as alegações constantes das contestações e pugnou pela procedência da ação principal e improcedência da reconvenção.O autor reiterou também o pedido de antecipação dos efeitos da tutela, na sentença, para a imediata desocupação do imóvel, devendo o juiz fixar astreintes para o caso de descumprimento do preceito e indicar o modo de execução da decisão.No início dos memoriais de alegações finais, em preliminar, o réu pediu a reapreciação da decisão que indeferiu o pedido de suspensão do processo objeto de agravo retido. A parte sustentou que o encerramento da instrução sem a juntada da carta precatória expedida para a oitiva da testemunha Marilda Rodrigues acarreta cerceamento de defesa e a nulidade do processo. Sobre o mérito, o réu alegou que está comprovado que ele recebeu a casa prestes a desabar e que foi obrigado a fazer reformas para evitar o desabamento. Afirmou também que estão documentalmente comprovados os gastos com a reforma do imóvel que devem ser objeto de ressarcimento por parte do autor. A parte insistiu em que não deu causa ao inadimplemento do contrato e que deve ser mantida na posse do imóvel objeto da demanda. Requereu a improcedência da ação principal e a procedência da reconvenção.A denunciada à lide também fez a juntada de memoriais de alegações finais para sustentar, em primeiro lugar, que houve cerceamento de defesa porque o juiz esqueceu de tomar o seu depoimento pessoal, o que acarretaria a nulidade do processo. Alegou também que está comprovada a vida em comum entre ela e o réu e que, portanto, tem o direito de ser mantida na posse do imóvel objeto da demanda. Vieram os autos conclusos para a sentença.