

Sentença 06267

João adquiriu, por meio de contrato de promessa de compra e venda com a Construtora Sol Nascente S.A., em 30/11/2018, unidade imobiliária na planta, referente ao empreendimento Le Tower, localizado na rua Pintaroxo, quadra 8, Calhau, São Luís – MA, no valor de R\$ 200.000,00, com previsão de entrega em 1.º/4/2021, já incluído o prazo de tolerância de 180 dias. Apesar de o promitente comprador estar adimplente com suas obrigações contratuais, a promitente vendedora não cumpriu o avençado, entregando as chaves do imóvel somente em 10/1/2022.

Diante disso, João Ricardo ajuizou ação ordinária em que pleiteou os seguintes pedidos: i) desfazimento do contrato com a devolução dos valores pagos integralmente à construtora; ii) nulidade de cláusula contratual que prevê a prorrogação indeterminada do prazo de entrega do imóvel; iii) pagamento de multa contratual de 1% sobre o valor do imóvel por mês de mora; iv) lucros cessantes correspondentes ao preço de mercado do aluguel da unidade compromissada durante o período em que o apartamento deveria ter sido entregue até a data da rescisão contratual; v) indenização, a título de danos materiais, referente à valorização do imóvel no período compreendido entre a data da assinatura do contrato e a data prometida para a efetiva entrega do imóvel; vii) danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

Ao final, requereu a gratuidade da justiça e a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

A inicial foi acompanhada de cópia dos boletos pagos e dos respectivos comprovantes, do contrato celebrado entre as partes, da pesquisa de preço que indicou a valorização de R\$ 60.000,00 do imóvel entre a data de assinatura do contrato e a data prevista para a sua entrega, bem como da declaração de isenção do imposto de renda.

O juízo deixou para apreciar o pedido de gratuidade na sentença. Designada audiência de conciliação, não houve acordo entre as partes.

Em contestação, a construtora, preliminarmente, alegou ser indevida a gratuidade da justiça, uma vez que é necessária a comprovação da hipossuficiência, o que não foi feito no processo, ao passo que refutou também a aplicação das regras consumeristas ao caso, já que o contrato em questão é regido por normas próprias.

Em seguida, asseverou que o referido atraso não poderia dar ensejo a rescisão, tendo em vista que havia previsão contratual de prorrogação automática do prazo de entrega do imóvel na hipótese de caso fortuito e força maior, como ocorreu na situação dos autos, em que houve, durante o período da obra, escassez de mão de obra, aumento das chuvas e acentuada burocracia cartorária, impactando o curso normal do contrato.

Nesse ponto, requereu que, na eventualidade de ser deferida a resolução contratual, houvesse a retenção de 25% do valor pago pelo autor, a título de ressarcimento de despesas administrativas, conforme previsão contratual.

Ademais, a empresa ré defendeu a impossibilidade de aplicação da multa requerida, uma vez que ela fora estipulada no contrato apenas para o caso de mora do adquirente, e não da construtora.

Ao final, refutou o pagamento de lucros cessantes, da indenização pela valorização do imóvel, assim como dos danos morais.

Instadas a especificar provas, as partes apenas rogaram pelo julgamento do feito.

Autos conclusos para sentença.

Considerando os fatos acima relatados, redija a sentença, na condição de juiz de direito substituto competente para dar solução ao caso. Analise toda a matéria de direito processual e material pertinente para o julgamento, e embase suas explanações na doutrina, na jurisprudência e na legislação, indicando eventuais artigos de lei pertinentes, fundamentando suas conclusões. Não assine nem mencione qualquer elemento que identifique a prova. Para assinar a sentença, utilize apenas a expressão “Juiz de Direito Substituto” e date-a com a data de aplicação da prova. Dispense o relatório e não crie fatos novos.