

AUTOS N. 146/2009
RESCISÃO CONTRATUAL
COMARCA DE LONDRINA
8ª VARA CÍVEL

Vistos.

Trata-se de ação de rescisão contratual, c/c pedido de restituição de valores pagos e indenização por danos morais, proposta por **Vera Lúcia Navarro Nitahara** em face de **Santa Alice Terraplanagem e Pavimentação Ltda**, ambas já qualificadas nos autos.

Relata, em síntese, que por compromisso de compra e venda firmado em 20 de janeiro de 2004 adquiriu uma data de terras (lote n. 10, quadra 08, Loteamento Jardim São Paulo) prometida à venda pela ré. Assevera que pagou o sinal e as prestações vencidas até julho de 2001 (53 das 83 prestações), quando então cessou os pagamentos por dificuldades financeiras. Alega que mesmo após comunicar a ré de sua desistência da aquisição do imóvel, essa continua a lhe encaminhar missivas de cobrança, ameaçando-a de inclusão nos cadastros de proteção ao crédito. Diante disto, pede a rescisão do contrato, a condenação da ré a restituir os valores das prestações pagas, nos termos da cláusula 7ª do compromisso de compra e venda, além de lhe indenizar os danos morais decorrentes da cobrança indevida.

Juntou documentos (fls. 12-45).

Houve pedido de antecipação de tutela, deferido para o fim de determinar que a ré se absteresse de incluir o nome da autora em cadastros de restrição ao crédito (fls. 47).

Citada, a ré contestou a demanda (fls. 52-62). Diz ser incabível a concessão de tutela antecipada, porquanto a autora é inadimplente confessa. No mérito, assevera que a devolução das parcelas pagas deve respeitar a retenção de 20% dos valores pagos. Alega inexistirem provas dos danos morais alegados. Em pedido contraposto, pede seja a autora condenada a

pagar R\$ 694,62 referentes ao IPTU em atraso. Bate-se pela improcedência.

Com réplica (fls. 103-113), os autos vieram conclusos.

Relatei. Decido.

1. O julgamento antecipado da lide se impõe, nos termos do art. 330, I, do CPC, haja vista que as questões postas são exclusivamente de direito.

2. Como visto no relatório, as partes celebraram compromisso particular de compra e venda, tendo por objeto o bem imóvel descrito na inicial (fls. 03). Em face de dificuldades financeiras, a autora, em dezembro de 2008, requereu à ré a rescisão do respectivo contrato e a devolução de parte das parcelas que pagara, autorizado o desconto da taxa de administração (fls. 26-27). Contudo, mesmo notificada, a promitente vendedora negou-se a proceder à resolução do negócio e à restituição das prestações pagas, como previsto na cláusula 7ª do compromisso de compra e venda. Tanto é assim que continuou a exigir o adimplemento das parcelas pactuadas.

3. Esclareço, desde já, que perfeitamente admissível a ação de iniciativa do promissário comprador, visando a resolver o contrato ante a impossibilidade de pagar as prestações. É o que decidiu a 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça no julgamento do REsp. n. 171.951/DF, rel. o Ministro Ruy Rosado de Aguiar, in D.J.U. 13.10.98 (RT 762/205, abril/99), **verbis:**

“COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - RESOLUÇÃO CONTRATUAL - DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS RECEBIDAS PELA VENDEDORA, COM A RETENÇÃO DE PARTE DAS PRESTAÇÕES PARA SATISFAZER INDENIZAÇÃO PELO NEGÓCIO, BEM COMO DO LUCRO AUFERIDO PELO COMPRADOR AO DESFRUTAR DA POSSE DO IMÓVEL - ADMISSIBILIDADE.

Ementa da redação: A extinção do contrato de compromisso de compra e venda de imóvel residencial, por impossibilidade relativa de o promissário - comprador efetuar o pagamento do preço, seja no sistema do Código Civil, seja no do Código de Defesa do Consumidor, **é considerado como resolução do**

negócio, levando à restituição das partes à situação anterior, nela incluída a devolução das parcelas recebidas pela vendedora, a quem se reconhece o direito de reter parte das prestações para indenizar-se das despesas com o negócio e do eventual benefício auferido pelo comprador quando desfrutou da posse do imóvel”.

4. Assentada essa premissa, é de se reconhecer a procedência do pedido de restituição dos valores das parcelas pagas.

Com efeito, quando da notificação extrajudicial de fls. 26-27, a própria autora autorizou a ré a reter do valor a ser restituído a multa e as despesas previstas na cláusula 7ª e parágrafos.

Noutras palavras: do montante pago à ré (R\$ 23.087,39 - fls. 28-45), caberá a essa reter a multa de 10% do valor atualizado do contrato (isto é, 10% de R\$ 32.676,00), a despesa com IPTU/taxas referentes ao imóvel (fls. 96) e o sinal pago no ato da contratação (R\$ 389,00). O que sobejar deverá ser restituído à demandante, com atualização pelo INPC a partir do desembolso e juros de mora contados da notificação extrajudicial de fls. 26-27 (dez/2008).

5. Improcedente, contudo, o pedido de indenização.

De fato, a autora não teve seu nome apontado em tabelionatos de protesto. Tampouco foi inscrita em cadastros de restrição ao crédito pelo débito impugnado. O só recebimento de missivas de cobrança é insuficiente para configurar o dano moral.

É certo que não se pode negar o dissabor de ser cobrado pelo que não se deve; daí, entretanto, extrair a conclusão de que resultaram danos relevantes à imagem da requerente vai anos luz de distância...

A aferição da existência de danos morais passíveis de indenização há de ser feita à vista de critérios objetivos, vale dizer, tendo presente a figura do **homo medius**. O Direito não pode tutelar, com reparações desse jaez, a sensibilidade e os brios exacerbados daqueles que se ofendem com

ocorrências rotineiras, ainda que desagradáveis, a que todos estamos sujeitos na vida em sociedade. Não foi esse, certamente, o desiderato do constituinte ao contemplar no rol dos direitos fundamentais a reparabilidade dos danos morais (CF, art. 5º, incisos V e X).

Nesse sentido, decidiu o Tribunal de Justiça de Minas Gerais: *“CIVIL - APELAÇÃO- AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - ENVIO DE CARTA DE COBRANÇA - DÍVIDA PAGA - CANCELAMENTO MANTIDO - DANO MORAL - INEXISTÊNCIA - MERO ABORRECIMENTO - INDENIZAÇÃO INDEVIDA - SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA - REDISTRIBUIÇÃO DOS ÔNUS DE SUCUMBÊNCIA - APELAÇÃO PROVIDA EM PARTE -Não cabe indenização por danos morais pelos dissabores de receber simples carta de cobrança de dívida já paga. (...)”* (processo n. 1.0024.07.769622-7/001 julgado em 1.10.2009). E ainda: *“APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO - MERO ENVIO DE CARTA DE COBRANÇA, SEM INSCRIÇÃO NO ROL DE INADIMPLENTES - IMPROCEDÊNCIA DOS PEDIDOS INICIAIS. - Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazerem parte da normalidade do nosso dia-a-dia, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até no ambiente familiar, tais situações não são intensas e duradouras, ao ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo. Se assim não se entender, acabaremos por banalizar o dano moral, ensejando ações judiciais em busca de indenização por triviais aborrecimentos; mero envio de carta de cobrança, em regra, não tem o condão de gerar danos morais indenizáveis”* (Ap. n.º: 1.0702.07.390833-8/001(1); Uberlândia; 12ª C. Cível do TJMG; Rel.: Domingos Coelho; J: 17/02/2009).

De conseguinte, afasto o pedido de indenização por dano moral.

6. Do exposto, **JULGO PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos formulado na petição inicial para o efeito de, declarada a rescisão do contrato de fls. 16-20, condenar a ré a restituir à autora os valores das parcelas por ela pagas (R\$ 23.087,39 - fls. 28-45), com atualização monetária desde cada pagamento (INPC) e juros de mora (1% ao ano) contados da notificação

extrajudicial (dezembro/2008). Autorizo a ré a reter a cláusula penal no valor de R\$ 3.267,60, atualizada desde janeiro de 2004 pelo INPC, mais os valores atualizados correspondentes ao sinal pago no ato da contratação (R\$ 389,00) e ao IPTU/taxas apontado no documento de fls. 96.

Processo resolvido com exame de mérito (CPC, art. 269, I).

Sendo a sucumbência recíproca, cada parte arcará com metade das custas e despesas do processo, suportando os honorários de seus respectivos advogados.

P.R.I.

Londrina, 28 de maio de 2010.

Marcos José Vieira

Juiz de Direito