

# REPRESENT DE INCONSTITUCIONALIDADE

## PRAZO DE DECADÊNCIA

Recurso

Apelação Cível 16.401/2000

PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL — IMÓVEL COM RISCO DE DESABAMENTO - INTERDIÇÃO DE IMÓVEL - PODER PÚBLICO - RESCISÃO DE CONTRATO - DANO MATERIAL - DANO MORAL - INDENIZAÇÃO

### EMENTA

ACÓRDÃO: Ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda, interditado pelo Poder Público por risco de desabamento. Edifício Palace I, na Barra da Tijuca, nesta cidade. Responsabilidade da apelante pelos vícios de qualidade da construção, ameaçada de ruína. Rescisão do contrato com o pagamento de indenização por dano material e moral esse corretamente estabelecido na sentença hostilizada, que bem desacolheu a ação e acolheu a reconvenção oferecida pela ré. Não há falar-se em compensação de dívida pela ausência de reciprocidade, segundo o contingente probatório, nem em redução do valor da indenização por dano moral fixado na sentença em razão do sofrimento e dor profunda suportados pela apelada, inclusive com o desabamento e implosão do prédio vizinho ao seu (Palace II), de triste memória, e do dano material por devidamente comprovados. Agravo retido tido como renunciado e recurso improvido.- Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 16.401/2000, em que é Apelante: Matersan Materiais de Construção Ltda. e Apelada: Marilene de Souza Ferreira, Acordam os Desembargadores que compõem a Décima Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em ter o agravo retido como renunciado e negar provimento ao recurso, nos termos do voto do relator. Decisão unânime. Voto Inicialmente, tem a Câmara como renunciado o agravo retido de f. 286, por não ter o agravante pedido o exame do recurso no Tribunal. No mérito, vê-se que a apelante moveu a presente ação contra a apelada, buscando rescindir o contrato de compra e venda de um apartamento do edifício Palace I, na Barra da Tijuca, nesta cidade, da reintegração na posse do imóvel e indenização por perdas e danos, mercê da inadimplência da apelada com as prestações contratualmente assumidas, sendo certo que a ação foi precedida da notificação prevista no Decreto-Lei nº 745, de 07/8/69, desatendida. A apelada contestou alegando inadimplemento c ulposo da apelante na entrega das chaves do imóvel, porque carecia de obras necessárias para a devida ocupação. Em consequência, suspendeu o pagamento das prestações avançadas, devolvendo as chaves à apelante para que pudesse cumprir a sua obrigação, o que veio a fazer, mas de modo precário. Outrossim, reconveio, alegando que o contrato de promessa de compra e venda devia ser rescindido por culpa exclusiva da apelante por descumprimento de sua obrigação, com o pagamento de indenização por dano material e moral, além da restituição das quantias pagas, atualizadas. A sentença hostilizada, com base na prova produzida, julgou improcedente a ação e procedente a reconvenção para rescindir o dito contrato por culpa da apelante, condenando-a ao pagamento dos títulos relacionados pela apelada, determinando que a verba relativa à locação por esta contratada para fins de residência, mercê do descumprimento pela apelante, da liminar concedida à apelada na medida cautelar inominada que requereu contra aquela, ora apensada, e que também julgou procedente na mesma sentença, por unitária às duas demandas reunidas, fosse apurada em liquidação, cujo débito terá como termo inicial a data da intimação da liminar e termo final a data que a Municipalidade liberou o edifício para o reingresso dos moradores. A meu Juízo, o veredicto é incensurável, havendo bem apreciado a prova e aplicado o direito adequado, ao concluir que não foi a apelada que deixou de cumprir sua obrigação, mas, sim, a apelante que não cumpriu a obrigação contratualmente assumida de entregar o apartamento prometido à venda em perfeita condição de habitabilidade, tanto que o edifício veio a ser interditado pelo Poder Público em razão de eventual desabamento e o seu vizinho, Palace II, também construído pelo

mesmo grupo da apelante, como é público e notório, sofreu desabamento parcial, causando mortes e foi implodido, em seguida, por causa dos defeitos da obra apurados através de perícia oficial, atingindo, por via reflexa, o prédio da apelada, igualmente mal construído. Destarte, impunha-se mesmo a rescisão do contrato por culpa exclusiva da apelante, com o pagamento dos títulos reclamados na reconvenção. Quanto ao valor da indenização por dano moral fixado na sentença, ou seja, equivalente a 800 salários mínimos, parece-me que representa o justo valor para amenizar o grande sofrimento e dor profunda suportados pela apelada em razão da extensão da sobredita tragédia, que modificou, de repente, para pior, o seu *modus vivendi*. No que concerne ao d