



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Referência: **Autos n.º 47734 (615-44.2008.811.0093)**

Natureza da ação: **Rescisão contratual cumulado com danos materiais e morais**

Autor: **Alessandro Edgard Ferreira Bisigato**

Réus: **Ronaldo Dallagnol
Marilene Casagrande Dallagnol
Giliandra Cristina Dallagnol
Dallagnol Imóveis**

Sentença

Relatório

Tratam-se os presentes autos de ação destinada à rescisão contratual cumulada com indenização por danos materiais e morais proposta por **ALESSANDRO EDGARD FERREIRA BISIGATO** contra **RONALDO DALLAGNOL, MARILENE CASAGRANDE DALLAGNOL, GILIANDRA CRISTINA DALLAGNOL E DALLAGNOL IMÓVEIS**.

Sustenta o autor, na exordial, que na data de 02 (dois) de Agosto de 2004 (dois mil e quatro) adquiriu dos requeridos um lote de terras localizado neste município, descobrindo porém, após a aquisição, que o loteamento estava irregular.

Aduz que posteriormente teve a configuração do lote mudada sem o seu consentimento e que, somente após 04 (quatro) anos da aquisição, recebeu os documentos para escriturá-lo.

Requer a rescisão do contrato, a devolução do valor pago – de forma corrigida e, ainda, indenização por danos morais.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Juntou documentos (fls. 18 à 34).

Na peça contestatória, que pelo seu teor e pelas procurações anexas aos autos referem-se a todos os requeridos, as partes adversas ao autor sustentam que não fora o requerido RONALDO quem procurara aquele, mas o contrário. Confirmam a irregularidade do loteamento e aduzem que o autor tinha conhecimento de tal fato. Reverberam que não houve promessa temporal de outorga de escritura e que a demora na regularização do loteamento deu-se em razão dos poderes públicos.

Negam a ocorrência de danos morais e materiais.

Juntaram documentos (fls. 62 à 128).

Impugnando os termos da contestação, a autor insiste na procedência da ação (fls. 130 à 133).

Posteriormente fora determinada a citação da requerida DALLAGNOL IMÓVEIS, cujo nome empresarial é MARILENE CASAGRANDE DALLAGNOL – ME (fls. 135), tendo esta vindo aos autos (fls. 138/139).

Tentada a conciliação em audiência, esta não restou frutífera, ante a ausência das partes (fls. 153). Na oportunidade fora o processo saneado.

Requerimento de produção de provas às fls. 157 à 159.

Documentação nova juntada às fls. 163.

Aprazada audiência de instrução e julgamento (fls. 166), foram as partes intimadas à apresentar rol de testemunhas.

Somente o autor especificou as provas que pretendia produzir (fls. 169).



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Regularizada a representação dos réus (fls. 180 e 181).

Na audiência de instrução e julgamento fora efetivado o depoimento pessoal do autor, bem como a oitiva de testemunhas (fls. 190 e 191).

As demais provas requeridas e não especificadas foram declaradas preclusas.

As partes, tanto o autor (fls. 201 e 206) quanto os réus (fls. 207 à 220), apresentaram memoriais escritos em alegações finais.

Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Passo à decisão.

Fundamentação

Percebe-se do manancial documental e probatório coligido aos autos que não há, no presente processo, discussão acerca da irregularidade do loteamento em cujo bojo o autor adquiriu um lote dos réus, sendo tal fato incontroverso.

O que encontra-se controverso nos autos é somente o fato de ter – eventualmente - o autor conhecimento de tal situação e se, em decorrência da referida irregularidade, sofreu ele danos morais e materiais.

O parcelamento do solo para fins urbanos é regido pela lei n.º 6.766/79, que dispõe em seu artigo 2º que:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

O parágrafo 5º do referido diploma legal, com a alteração empreendida pela lei n.º 11.445/07, passou a prever que:

§ 5º A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação

O citado parágrafo, cujo texto teve singela alteração quando comparado àquele constante da redação anterior, nada mais fez do que especificar quais os itens básicos de infra estrutura são necessários para a consecução de um loteamento, tudo isto com vistas a garantir ao adquirente de um lote de terras urbano, seja para moradia, comércio ou especulação, um mínimo de dignidade para seu usufruto, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal:

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem- estar de seus habitantes.

Assim, somente corroborando o que não encontra-se controverso nos autos, verifica-se que o loteamento em questão não detém a infra estrutura mínima para que fosse comercializado, posto que sequer acesso à água tratada ou esgotamento sanitário ele possui, conforme bem delimitado pelas testemunhas ouvidas na instrução.

Resta então saber se tais situações são autorizativas dos pedidos feitos pelo autor na inicial.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Princípio básico da seara contratual é a boa-fé objetiva, postulado este que atualmente está inclusive positivado, conforme se denota da leitura do artigo 422 *caput* do Código Civil

Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

Assim, verifica-se que a boa-fé incide sobre todas as nuances do contrato e, principalmente, em seu objeto.

Se o objeto do contrato é algo proibido por lei, e sendo este de conhecimento dos contratantes, evidentemente que eivado está a avença de irregularidade.

No caso em apreço, o que se verifica é que, mais uma vez é válido ressaltar, o loteamento do qual fora o lote vendido estava em situação irregular.

Malgrado haja nos autos várias documentações trazidas pelos réus que indicam que estes solicitaram, por inúmeras vezes, a regularização fundiária do local, realidade é que a mera solicitação não importa em regularização, ainda mais quando a própria Constituição Federal impõe como obrigação, ao Poder Público Municipal, a observância de vários critérios que, no caso, não foram seguidos.

No mais, ainda que a Prefeitura tenha aprovado o loteamento vários anos após venda aqui discutida, temos que não comprovado nos autos está a possibilidade de venda hodierna, posto que as demais providências, notadamente aquelas previstas nos artigos 18 e seguintes da lei n.º 6.766/79, não foram comprovadamente trazidos ao processo.

Na discussão em tela, não vemos como relevante o fato de ter ou não conhecimento o autor da irregularidade do loteamento,



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

posto que sua regularidade para a venda é obrigação exclusiva do vendedor.

Alegar que não houve pactuação de prazo entre os contratantes para a entrega da escritura definitiva é simplesmente descurar de todo o ordenamento jurídico pátrio, que impõe como dever das partes a consecução de atos tendentes à efetivação plena dos atos negociais.

Não há dúvidas, até porque tal já fora inclusive confirmado pelos réus, de que houve venda de lotes em um loteamento irregular, sem a devida aprovação pelos órgãos públicos.

O fato em si, conforme previsto na própria lei n.º 6.766/79, é um delito cuja pena é deveras alta, justamente por visar a regularidade da ocupação fundiária urbana. Prevê referido diploma legal, em seu artigo 50:

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único - O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

I - por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

Como então querer os réus que uma conduta – o contrato de compra e venda - originário em um crime (art. 50, inciso I da lei n.º 6.766/79) e cujo objeto demonstra a prática de outro de natureza qualificada (parágrafo único, inciso I da referida normativa), seja reputado regular ?

A resposta, evidentemente negativa, deriva da própria natureza do contrato, posto que seu objeto é ilícito.

A intenção do autor na aquisição do referido imóvel, a maneira como se deu a negociação ou os fatos posteriores à negociata, ao nosso ver, não mudam em nada o panorama fático/jurídico do negócio, baseado em um delito.

Independentemente de ter conhecimento da situação, o que se verifica do substrato probatório trazido à baila é que impedido ficou (e quiça até o momento está) o adquirente de exercer os direitos inerentes à propriedade e, mais grave ainda, ao usufruto de um bem ligado diretamente à dignidade da pessoa humana, consectário do direito à moradia.

Infere-se dos autos que na verdade quem tinha intenção financeira e especulativa não era o autor, mas sim os réus, que mesmo de forma ilegal procederam à venda de vários lotes no loteamento irregular, tanto é que na própria peça defensiva vestibular alegam eles que ninguém mais reclamou da venda, somente o autor.

Outrossim, não resta outra saída, até por questões principiológicas de natureza pública, a não ser declarar rescindido



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

o contrato de compra e venda efetivado entre as partes, posto que o objeto da avença é algo irregular.

Desfeito o contrato, nada mais justo e equânime do que determinar o retorno das partes ao *status quo antem*, devolvendo os réus os valores recebidos em razão do pacto, de forma corrigida.

Apesar de ter o autor requerido indenização por danos materiais, vemos que, pelo teor de suas alegações, os danos materiais por ele alegados seriam na verdade referentes ao preço de aquisição do bem.

Sem adentrar na seara doutrinária da natureza dos danos materiais, vemos que outros que não o preço pago pelo imóvel não foram comprovados, razão pela qual, nestes termos e aliado ao que antes fora elucubrado, prejudicado está o referido pedido especificamente com a tarja de dano material, ficando o postulado cingido somente à devolução dos valores.

Quanto aos danos morais, momento é de adentrarmos à um domínio cuja transposição demonstra-se deveras tormentosa.

Ultrapassar os umbrais da abrangência de tal instituto e eventual aplicação ao caso requererá certa demanda intelectual.

É que o regramento dos danos morais é singelamente vago, razão pela qual coube à doutrina e jurisprudência a sua regulamentação específica.

Alguns casos notoriamente conhecidos ensejam a indenização por danos morais sem que sequer haja necessidade de sua prova, posto que o dano é implementado *in re ipsa*.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Os casos referidos são aqueles em que a jurisprudência já se manifestou de forma inequívoca, razão pela qual as atuais decisões sequer estão tecendo maiores delongas.

A discussão em apreço, consubstanciada nos presentes autos, não pode, no entanto, ser considerada algo de viés contumaz, posto que sua ocorrência não é avistada diuturnamente.

Porém, temos que reconhecer, não se trata o presente objeto de um fato deveras novo, que outrora nunca fora perquirido.

Tanto é que a jurisprudência já enfrentou o tema e, consoante excertos a seguir transcritos (tanto do TJMT quanto do STJ), reconheceu a existência de abalo psíquico em razão da conduta ora em análise:

REsp 904351 / RS
RECURSO ESPECIAL
2006/0258136-7 Relator(a) Ministro FRANCISCO FALCÃO
(1116)
Órgão Julgador T1 - PRIMEIRA TURMA
Data do Julgamento 22/05/2007
Data da Publicação/Fonte DJ 14/06/2007 p. 269 Ementa
AÇÃO CIVIL PÚBLICA. LOTEAMENTO IRREGULAR. DANOS MORAIS. FIXAÇÃO. QUANTUM. REEXAME.IMPOSSIBILIDADE NA HIPÓTESE. SÚMULA 7/STJ. REVELIA. FACULTADA A PRODUÇÃO DE PROVAS. EXAME DA DOCUMENTAÇÃO. VIOLAÇÃO NÃO CARACTERIZADA. I - Conforme entendimento já pacificado nesta eg. Corte de Justiça, é cabível reduzir ou majorar o quantum fixado na instância ordinária a título de indenização por danos morais, desde que o mesmo se caracterize como valor irrisório ou excessivo, o que não se vislumbra na presente hipótese, fazendo com que a discussão a respeito esbarre na vedação contida no enunciado da Súmula 7/STJ. Precedentes: AgRg no REsp nº 421.042/SC, Rel. Min. DENISE ARRUDA, DJ de 11/05/2006, REsp nº 805.762/MG, Rel. Min. CASTRO MEIRA, DJ de 08/05/2006, entre outros.



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

II - O acórdão recorrido, mantendo o entendimento firmado pelo juízo singular sobre a procedência do pedido constante na ação civil originária que discute loteamento irregular, não se ateve somente à revelia dos réus, tendo-lhes sido, complacentemente, facultada a produção de provas, gerando o exame de toda a documentação para firmar o entendimento, não se verificando, dessa forma, a apontada afronta aos artigos 131, 319 e 333, I, do CPC.

III - Recurso parcialmente conhecido e, nessa parte, improvido.

Número: 45520 Ano: 2005 Magistrado DESA. MARIA HELENA GARGAGLIONE PÓVOAS

Ementa APELAÇÃO CÍVEL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA - ILEGITIMIDADE PASSIVA E FALTA DE INTERESSE PARA A AÇÃO REJEITADOS - LOTEAMENTO NÃO REGISTRADO - VEDAÇÃO LEGAL - ARTIGO 37 DA LEI 6766/79 - RESCISÃO - IMÓVEL REVENDIDO A TERCEIROS - RESTITUIÇÃO DE VALORES - ILÍCITO CONTRATUAL - DANO QUE ENSEJA REPARAÇÃO DE NATUREZA MORAL. Tendo em vista a vedação expressa dos artigos 37 e 50 da Lei 6.766/79, quanto à venda de loteamento não registrado, consistindo essa conduta, inclusive, crime contra a administração pública e tendo os Apelantes se utilizado da pessoa jurídica para efetivarem a venda de loteamento comprovadamente irregular, o sócio tem legitimidade para figurar no pólo passivo da demanda, pois, em decorrência da fraude perpetrada contra terceiros, responde pessoalmente pelos atos praticados pela pessoa jurídica. O Interesse para agir surge quando a parte, tendo uma pretensão resistida pela outra, vê-se obrigada a buscar as vias judiciais para solucionar a demanda. Caracterizado o ato ilícito na venda de loteamento irregularmente constituído, a restituição de valores pagos pelo adquirente se impõe, sob pena de enriquecimento ilícito do vendedor, especialmente quando o imóvel já foi comercializado com terceiros. A reparação do transtorno sofrido pelo adquirente decorrente de ilícito contratual enseja a reparação de natureza moral.

Concordamos que o ilícito contratual perpetrado pelos réus, mormente porque envolve direito constitucional fundamental de moradia, causou no requerente danos de natureza extrapatrimonial, principalmente porque a regularização do bem



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

arrasta-se a longos anos sem que houvesse uma adequação à contento e porque tentou ele – requerente – resolver a lide de forma amigável, havendo infundada resistências dos réus que, ao que indicam as evidências, somente estavam preocupados em locupletar-se ilicitamente.

Ainda, verificado que, em razão de conduta dos réus, frustrada esteve a expectativa de utilização do bem adquirido pelo autor, indubitavelmente configurado está o dano moral.

Quanto ao arbitramento dos danos, percebe-se que este deverá ter dupla função, tanto reparatória – para o requerente – quanto inibitória de novas e ilegais condutas da requerida.

Por fim, quanto aos juros e correção monetária, a jurisprudência da egrégia Turma Recursal Mista dos Juizados Especiais do Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso, já decidiu, em vários julgados, que estes, nos casos de indenização por danos morais, incidem desde a data da prolação da sentença:

Número: 114 **Ano: 2011 Magistrado** DR. DIRCEU DOS SANTOS Ementa RECURSO INOMINADO - TELEFONIA - PEDIDO INCESSANTE DE CANCELAMENTO DOS SERVIÇOS - POSTERIOR ENVIO DE FATURAS - PROTOCOLOS DE ATENDIMENTO - E-MAILS ENCAMINHADOS - SOLICITAÇÃO ADMINISTRATIVA NÃO ATENDIDA - NÃO PAGAMENTO - INCLUSÃO INDEVIDA EM CADASTRO RESTRITIVO DE CRÉDITO - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - RAZOABILIDADE DO QUANTUM - DANO MORAL PURO - SENTENÇA REFORMADA APENAS PARA QUE OS JUROS E CORREÇÃO INCIDAM A PARTIR DA PROLAÇÃO DA SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. 1 - A inscrição indevida do nome do consumidor em cadastro de inadimplentes enseja o pagamento à indenização por dano moral, independentemente da prova objetiva do abalo à honra e à reputação, o que se permite presumir. 2- Deve ser mantido o valor indenizatório quantificado na sentença, quando esta observa os parâmetros de razoabilidade e proporcionalidade que o caso requer. 3-



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Conforme melhor doutrina e jurisprudência pátrias, nas indenizações por dano moral, os juros e correção monetária devem incidir a partir da prolação da sentença.

Número: 118 **Ano:** 2011 **Magistrado** DR. MARIO ROBERTO KONO DE OLIVEIRA Ementa INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS - INCLUSÃO DO NOME DO CONSUMIDOR NOS ÓRGÃOS DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO SEM PRÉVIA NOTIFICAÇÃO - VALOR ARBITRADO COMPATÍVEL COM O DANO MORAL SOFRIDO PELO RECORRIDO E COM A CAPACIDADE FINANCEIRA DO RECORRENTE - SENTENÇA MANTIDA - INCIDÊNCIA DA CORREÇÃO MONETÁRIA E JUROS A PARTIR DA SENTENÇA - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM MÍNIMA PARTE.

Dispositivo

Ante ao exposto julgo, no termos do artigo 269, inciso I do Código de Processo Civil, totalmente PROCEDENTES os pedidos postulados pelo autor na inicial, para DECLARAR rescindida a relação jurídico contratual entre o requerente e os requeridos constante do instrumentos contratual de fls. 20 e 21.

CONDENO os réus à devolver os valores pagos pelo requerente à título de aquisição do irregular imóvel, sendo que sobre o montante deverá incidir correção monetária desde a data do efetivo pagamento e, ainda, juros legais no patamar de 01% (um por cento) ao mês desde a citação.

CONDENO ainda os réus à indenizar o autor, de maneira solidária, pelos danos morais por ele sofridos, no montante o qual arbitro em R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo que, sobre tais valores, deverá incidir correção monetária e juros legais no percentual de 01% (um por cento) ao mês desde a prolação da sentença.

Por fim, CONDENO os réus ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios, os quais arbitro



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

em 20% (vinte por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do artigo 20 do Código de Processo Civil.

Transitada em julgado aguarde-se o prazo de quinze dias para cumprimento voluntário da sentença, nos termos das alterações empreendidas pela Lei 11.232/05, findo o qual, não havendo pagamento por parte do réu, anote-se a incidência de multa de 10% sobre o total da condenação (CPC, art. 475-J, 1º parte) e aguarde-se por mais de seis meses eventual pedido de expedição de mandado de penhora e avaliação por parte do credor (CPC, art. 475-J, *in fine*), que incluirá o valor das custas processuais finais da fase cognitiva. O credor poderá desde logo indicar bens a penhora (CPC, art. 475-J, 3º).

Não sendo requerida a execução no prazo de seis meses, arquivem-se os autos sem prejuízo de seu posterior desarquivamento a pedido da parte (CPC, art. 475-J, parágrafo 5º).

Verificando a prática de crime e inferindo-se dos autos que a pessoa jurídica MARILENE CASAGRANDE DALLAGNOL – ME fora formada para a consecução de atividades ilícitas, determino o encaminhamento de cópia dos presentes autos ao Ministério Público Estadual, para que tome as medidas criminais cabíveis e, sem descurar de tal *munus*, que intervenha junto à Municipalidade para resolver a ocupação fundiária irregular.

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

Cumpra-se.

Feliz Natal, 22 de Agosto de 2012



Estado de Mato Grosso

Poder Judiciário

Comarca de Feliz Natal

Alexandre Meinberg Ceroy

Juiz Substituto