

**8VARCIVBSB**  
8ª Vara Cível de Brasília

Número do processo: 0713914-57.2019.8.07.0001

Classe judicial: PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL (7)

AUTOR: TANIA CRISTINA DA CONCEICAO FERNANDES, WESLEY WASHINGTON LOURENCO FIGUEREDO

RÉU: IPE AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A  
REPRESENTANTE LEGAL: DANILO DE VELLASCO VILLELA, CARLOS EDUARDO QUILICI GURGULINO DE SOUZA

### SENTENÇA

Trata-se de ação de obrigação de fazer e indenização por danos morais ajuizada por TÂNIA CRISTINA DA CONCEIÇÃO FERNANDES e WESLEY WASHINGTON LOURENÇO FIGUEIREDO contra IPÊ AMARELO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Na petição inicial, os autores afirmam que, em 05/04/18, compraram do réu o imóvel denominado Sala 2043, situado no Setor de Grandes Áreas Norte, Quadra 601, Conjunto H, 2º Pavimento, Brasília/DF, com matrícula n. 131.062 no Cartório do 2º Ofício, pelo valor de R\$ 339.563,73, já quitado.

Informam que compraram o imóvel cientes do gravame hipotecário e que caberia ao réu providenciar a respectiva baixa no prazo de 180 dias contados da averbação da Carta de Habite-se no Registro de Imóveis (cláusula 1.2 da escritura pública).

Contudo, em 15/05/18, compareceram ao cartório para registrar a compra e venda e descobriram que a Carta de Habite-se havia sido averbada na matrícula do imóvel no dia 31/01/2017, ou seja, antes mesmo da assinatura da escritura pública.

Diante desse fato, os autores passaram a exigir que o réu providenciasse a baixa imediata do gravame, porque o prazo de 180 dias previsto na escritura havia expirado no dia 30/07/2017, e o imóvel já estava quitado.

No entanto, o réu não providenciou a baixa do gravame até o momento, apesar das inúmeras cobranças feitas pelos autores, como mostram e-mails anexos.



Por fim, os autores se reportam a e-mail do dia 22/05/19, no qual o réu informou que a baixa seria providenciada a partir de outubro/19, isto é, sem data certa para ocorrer e muito além do prazo contratual.

Sustentam ainda que a conduta do réu gera grande sentimento de frustração que supera a barreira dos meros dissabores do dia a dia, além de afrontar o direito dos autores de exercerem livremente a propriedade plena sobre o bem adquirido.

Pedem tutela de urgência para compelir o réu à baixa do gravame hipotecário e, no mérito, confirmação da tutela provisória e condenação do réu ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00.

A decisão de ID 35608038 indeferiu o pedido de tutela de urgência e determinou a citação do réu.

A baixa do gravame foi determinada em sede de agravo de instrumento.

A parte ré apresentou contestação sob ID 43789282, na qual reconhece a procedência do pedido de baixa do gravame hipotecário, mas impugna o pedido de indenização por danos morais, alegando que se trata de simples mora contratual.

Em seguida, os autos vieram conclusos.

#### FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta o julgamento antecipado do mérito, uma vez que não há necessidade de outras provas para além dos documentos juntados (CPC, art. 355).

Não há questões processuais pendentes ou vícios a sanar. Presentes os pressupostos processuais e as condições da ação, passo à análise do mérito.

No que se refere ao pedido de baixa do gravame hipotecário, é incontroverso que os autores adquiriram e pagaram integralmente o preço da unidade imobiliária descrita na inicial, conforme a escritura pública de compra e venda de ID 9505519.

O adimplemento da totalidade do preço pelos autores gera obrigação da Construtora de baixar a hipoteca e outorgar a respectiva escritura pública de compra e venda, no prazo ajustado.

Com efeito, o gravame restringe o exercício do direito de propriedade dos autores, porque constitui óbice à transmissão da propriedade perante o Registro de Imóveis competente.

Aplica-se, no caso, a Súmula 308, do C. STJ, segundo o qual a hipoteca entre a construtora e o agente financeiro, anterior ou posterior à celebração da promessa de compra e venda, não tem eficácia perante o adquirente do imóvel.

No que se refere aos danos morais, se caracterizam pela violação a direitos da personalidade, como a vida, a integridade física e psicológica, o nome, a boa fama, a honra, a privacidade, a intimidade etc, assegurando-se a sua indenização, nos termos do art. 5º, inc. X, da CF, e arts. 186 e 927 do Código Civil.

No caso, está presente o dever de indenizar, porque a manutenção da hipoteca sobre o bem frustrou a expectativa legítima dos consumidores de possuírem o bem livre e desembaraçado, no tempo estipulado no contrato, restringindo seu direito de propriedade, o que configura abalo anormal as suas esferas psíquicas.

O valor da indenização, à falta de critérios legais, deve ser fixado segundo os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, observada a capacidade econômica das partes, de modo a não se tornar excessivamente oneroso à parte pagadora, tampouco fonte de enriquecimento sem causa à parte ofendida.



No caso, o valor de R\$ 10.000,00 mostra-se razoável à compensação dos danos suportados pelos autores, observados os critérios acima.

Diante do exposto, HOMOLOGO O RECONHECIMENTO JURÍDICO DO PEDIDO de baixa do gravame hipotecário e JULGO PROCEDENTE O PEDIDO de indenização por danos morais, para condenar o réu a pagar aos autores R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária pelo INPC desde a data desta sentença (arbitramento – Súmula 362 do STJ) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês desde a citação.

Em razão da sucumbência, CONDENO o réu a pagar as custas processuais e honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, nos termos do art. 85 do CPC.

Declaro extinto o processo com resolução do mérito, com base no art. 487, incisos I e III, alínea “a”, do CPC.

Publique-se. Intimem-se.

Após o trânsito em julgado, intimem-se os autores para informarem se têm interesse no cumprimento da sentença e requerer o que entender de direito, no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento.

BRASÍLIA, DF, 25 de março de 2020 10:50:07.

**Viviane Kazmierczak**

**Juíza de Direito Substituta**

