



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**5ª VARA CÍVEL**  
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1009643-23.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**  
 Requerente: **Hugo Vieira**  
 Requerido: **Premiere São Carlos Empreendimento Imobiliário Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **VILSON PALARO JUNIOR**

Vistos.

HUGO VIEIRA e AMANDA JULIÃO DA COSTA VIEIRA, já qualificados, ajuizaram a presente ação de cobrança c.c. indenização por danos morais e materiais contra PREMIÈRE SÃO CARLOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, também qualificada, alegando tenham firmado com a requerida, em 15/01/2015, instrumento particular de promessa de compra e venda tendo como objeto um imóvel a ser construído no empreendimento denominado *Edifício Première São Carlos*, localizado na *Avenida Dr. Carlos Botelho nº 2.679 – São Carlos-SP*, pelo valor de R\$ 376.684,06, salientando que o prazo para a entrega da obra se venceria em setembro/2017, contudo, a execução da obra se encontra paralisada, caracterizando, desta forma, o inadimplemento e rescisão contratual pela empresa ré, consignando tenham pago o valor de R\$ 56.681,72 e, não obstante o inadimplemento por parte da ré, receberam cobranças das parcelas que se venceram diante do que, firmaram instrumento de distrato, onde a ré se comprometeu a devolver a quantia paga em 10 parcelas mensais, contudo, não cumpriram com os termos do distrato, deixando de adimplir as parcelas, de modo que requereram a condenação da ré ao pagamento da quantia de R\$ 56.681,72, devidamente corrigido, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 20.000,00.

A ré, citada, deixou de apresentar resposta.

É o relatório.

DECIDO.

A causa comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil, sendo que a revelia faz presumir verdadeiros os fatos narrados na inicial, conforme art. 344, do CPC.

Os documentos que instruem a inicial provam tenham os autores firmado com a ré o instrumento particular de compra e venda de um imóvel no empreendimento denominado Edifício Premier.

A não entrega do imóvel é fato incontroverso, vez que alcançado pelos efeitos da revelia.

Portanto, deverá a requerida restituir aos autores os valores pagos integralmente, nos termos da Súmula 543 do Superior Tribunal de Justiça: *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo*


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**5ª VARA CÍVEL**
**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento".*

Nesse sentido, ainda, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Ap. nº 3.000.223-11-2013.8.26.0562 - 08ª Câmara de Direito Privado - Rel. Des. Grava Brazil, j. 15.07.2016:

*"Compromisso de compra e venda. Imóvel em construção. Ação indenizatória, proposta pelas compradoras. Procedência em parte. Inconformismo. Acolhimento em parte. Apelada que comunicou atraso na entrega, motivando a rescisão. Culpa das vendedoras. Devolução dos valores pagos que deve ser integral. Danos morais não caracterizados. Ônus da sucumbência bem disciplinado. Sentença reformada apenas quanto ao valor a ser devolvido. Recurso provido em parte."*

Logo, a ré deverá restituir aos autores a quantia de R\$ 56.681,72, devidamente corrigida pelos índices do INPC desde a data do desembolso, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, desde a citação.

Com relação aos danos morais, é evidente que os autores sofreram abalo, visto que aquisição de um apartamento novo envolve muitos projetos e sonhos de família e o fato de não ter sido entregue o imóvel gera transtorno e frustração, que representa dano moral indenizável. Contudo, o valor deve ser fixado com cautela e prudência, para servir de punição à ré, trazendo satisfação aos autores, mas sem se causar enriquecimento sem causa.

Considerando o princípio da razoabilidade, de forma que a quantia arbitrada seja compatível com a reprovabilidade da conduta ilícita e a gravidade do dano moral produzido, e de acordo com o princípio que veda a transformação do dano em fonte de lucro, fixo a indenização, a ser paga pela demandada, em R\$ 10.000,00 (*dez mil reais*), sabendo-se que tal verba tem por objetivo servir de punição pela ofensa a um bem jurídico imaterial da vítima (honra). Dar aos autores uma quantia que não é um *pretium doloris*, mas sim o meio que lhe oferecer oportunidade de conseguir uma satisfação de qualquer espécie, seja intelectual, moral ou material, dado que a soma em dinheiro ameniza a amargura da ofensa.

Assim, a ação é procedente em parte, e a requerida, como visto, sucumbindo na quase integralidade do pedido, deve responder pelo equivalente a 98% do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado, ficando os restantes 2% dessas verbas a cargo dos autores.

Isto posto JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que CONDENO a ré PREMIERE SÃO CARLOS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA a pagar aos autores HUGO VIEIRA e AMANDA JULIANO DA COSTA VIEIRA a importância de R\$ 56.681,72 (*cinquenta e seis mil, seiscentos e oitenta e um reais e setenta e dois centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data do desembolso, como ainda de juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação; CONDENO a ré PREMIERE SÃO CARLOS EMPREENDIMENTO



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**5ª VARA CÍVEL**

**RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

IMOBILIÁRIO SPE LTDA a pagar aos autores HUGO VIEIRA e AMANDA JULIANO DA COSTA VIEIRA indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00 (*dez mil reais*), com correção monetária pelos índices do INPC e juros de mora de 1% ao mês a contar deste arbitramento; e CONDENO a ré a pagar o equivalente a 98% do valor das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 15% do valor da condenação, atualizado, ficando os restantes 2% dessas verbas a cargo dos autores.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 24 de julho de 2018.

**Vilson Palaro Júnior**  
**Juiz de Direito**

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**