


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1019642-68.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

Manoel Batista Pratavieira propôs ação contra BS Empreendimentos Imobiliários Ltda alegando que em 08/10/2011 adquiriu da ré, por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra, a unidade autônoma nº 99, localizada no 9º andar, ou 11º pavimento do Bloco II do Edifício “Praia do Coqueiro”, localizado no Residencial Rio das Pedras, no valor total de R\$ 119.000,00, pagos integralmente no dia 10 de outubro de 2011. Alega que o imóvel seria entregue 42 meses, contados estes a partir de outubro de 2011, com uma tolerância de 180 dias sendo, portanto o prazo final, o mês de abril de 2015, o que não foi cumprido pela requerida, que por seu turno, convocou o autor para assinatura de prorrogação do prazo para outubro de 2018, com o quê não concordou. Que sofreu danos materiais no valor de R\$ 7.000,00 porque o injustificado atraso na entrega o impediu de auferir frutos com a locação do imóvel. Afirma ainda que o imóvel seria habitado por seu filho e a atitude da ré causou danos morais que deverão ser ressarcidos em 50 salários mínimos. Pretende a rescisão do contrato com a devolução da quantia paga, acrescida de R\$ 7.000,00 referentes aos danos materiais e o valor equivalente a 50 salários mínimos por danos

1019642-68.2015.8.26.0566 - lauda 1


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

morais. Juntou documentos (fls. 08/26).

Em contestação (fls. 43/61) afirmou que o atraso é justificável por conta da grande crise financeira que atingiu o país; que em caso de deferimento da inicial, deverão ser deduzidos os valores contratualmente previstos e em parcelas tantas quantas foram as pagas respeitando-se o contrato à luz dos princípios do pacta sunt servanda. Que não há danos materiais nem morais a serem indenizados e subsidiariamente, que o valor indicado a título de danos materiais não se sustenta, pois ausente qualquer comprovação.

Réplica a fls. 74/75.

As partes foram instadas a especificar provas e requereram a designação de audiência de conciliação, que restou infrutífera (fls. 86).

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 355, I do NCPC, uma vez que não há necessidade de produção de outras provas, valendo lembrar que, "presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder" (STJ, REsp 2.832-RJ, rel. Min. Sálvio de Figueiredo, j. 04/12/91).

Saliente-se que, pela decisão de fls. 76 as partes foram instadas a especificar provas, tendo o autor, e a ré, se limitado a requerer audiência de conciliação (fls. 77 e 81).

Ora, o STJ entende que "quando a parte permanece em silêncio diante do despacho que comandou a especificação de provas e do pedido de julgamento antecipado da lide, não pode investir contra o julgado por alegada ausência de estágio probatório" (REsp 160.968/DF, Rel. Min. CARLOS ALBERTO MENEZES DIREITO, 3ªT, j. 23/03/1999)

Trata-se de exegese que decorre de nosso sistema processual preclusivo e do princípio da boa-fé objetiva no processo, em razão da lealdade mínima exigível das partes, já que se a parte, instada a respeito, não requereu a produção de provas, não poderá, em venire contra factum


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

proprium, posteriormente alegar cerceamento de defesa porque não aberta a instrução probatória.

No mesmo sentido: REsp 470.709/SP, Rel. Min. CASTRO FILHO, 3ªT, j. 06/04/2004; AgRg no Ag 206.705/DF, Rel. Min. ALDIR PASSARINHO JUNIOR, 4ªT, j. 03/02/2000.

Visa a presente ação a rescisão contratual com restituição de valores pagos e indenização por danos materiais e morais.

É incontroversa a celebração do contrato (fls. 09/11) e o atraso na entrega da obra.

De rigor, portanto, a rescisão contratual.

A ré é responsável, e a responsabilidade é objetiva (arts. 14 e 20, CDC), sendo que não comprovou - sequer alegou - a culpa exclusiva do autor ou qualquer fato que, devidamente valorado, rompa o nexo de causalidade.

Os argumentos apresentados em contestação, relativos a mudanças operadas no mercado e que dificultaram o acesso a mão de obra ou materiais de construção, com todas as vênias a entendimento diverso, aludem a circunstâncias que se inserem no conceito de fortuito interno, são riscos inerentes à própria atividade exercida pela ré no mercado, a ela imputados pelo simples fato de desempenhá-la.

Na lição de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexão (Da Inexecução das Obrigações e suas Conseqüências, Saraiva, 1949, p. 291).

Firmada a responsabilidade da ré, dúvida não há que o autor faz jus ao recebimento de lucros cessantes pelo período, consoante jurisprudência tranquila do STJ (REsp 155.091/RJ, Rel. MIn. FERNANDO GONÇALVES, 4ªT, j. 22/06/2004; AgRg no REsp 735.353/RJ, Rel. Min.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

CASTRO FILHO, 3ªT, j. 15/09/2005; AgRg no AREsp 525.614/MG, Rel. Min. LUIS FELIPE SALOMÃO, 4ªT, j. 19/08/2014).

Se o imóvel tivesse sido entregue na data prevista, poderia ter sido utilizado para fins econômicos. A não transmissão da posse implica a privação de tal possibilidade e, portanto, gera lucros cessantes, ou seja, montante que a parte razoavelmente deixou de lucrar (art. 402, CC).

Quanto ao valor da indenização mensal, o percentual de 0,5% afina-se ao normalmente praticado no mercado, assim como aos parâmetros do TJSP (Ap. 1030026-83.2014.8.26.0224, Rel. Moreira Viegas; Comarca, 5ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015; Ap. 1025504-60.2014.8.26.0564, Rel. Salles Rossi, 8ª Câmara de Direito Privado, j. 24/06/2015), portanto será adotado. O aluguel corresponde a 0,5% do preço contratado de R\$ 119.000,00, ou seja, R\$ 595,00. O termo final de incidência dos aluguéis corresponderá à citação, data em que reputa-se rescindida a avença.

A mora, de seu turno, ocorre com o simples vencimento do prazo de tolerância previsto no próprio contrato. Trata-se de dívida a termo. As indenizações mensais são devidas desde então, e não da citação (Art. 397, CC.).

Quanto aos danos morais, estes pressupõem a lesão a bem jurídico não-patrimonial (não conversível em pecúnia) e, especialmente, a um direito da personalidade (GAGLIANO, Pablo Stolze; FILHO, Rodolfo Pamplona. Novo Curso de Direito Civil. Responsabilidade Civil. 1ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 55; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 19ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2012. p. 84; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Responsabilidade Civil. 8ª Ed. Saraiva. São Paulo: 2013. p. 359), como a integridade física, a integridade psíquica, a privacidade, a honra objetiva e a honra subjetiva. Isto, em qualquer ordenamento jurídico que atribua centralidade ao homem em sua dimensão ética, ou seja, à dignidade da pessoa humana, como ocorre em nosso caso (art. 1º, III, CF).


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

Todavia, não basta a lesão a bem jurídico não patrimonial, embora ela seja pressuposta. O dano moral é a dor física ou moral que pode ou não constituir efeito dessa lesão. Concordamos, aqui, com o ilustre doutrinador YUSSEF CAHALI: *“dano moral, portanto, é a dor resultante da violação de um bem juridicamente tutelado, sem repercussão patrimonial. Seja dor física – dor-sensação, como a denominada Carpenter – nascida de uma lesão material; seja a dor moral – dor-sentimento, de causa imaterial.”* (in Dano moral. 4ª Edição. RT. São Paulo: 2011. pp. 28).

A distinção entre a simples lesão ao direito não patrimonial e o dano moral como efeito accidental e não necessário daquela é importantíssima. Explica, em realidade, porque o aborrecimento ou desconforto - ainda que tenha havido alguma lesão a direito da personalidade - não caracteriza dano moral caso não se identifique, segundo parâmetros de razoabilidade e considerado o homem médio, dor física ou dor moral.

O critério é seguido pela jurisprudência, segundo a qual somente configura dano moral “aquela agressão que exacerba a naturalidade dos fatos da vida, causando fundadas aflições ou angústias no espírito de quem ela se dirige” (STJ, REsp 215.666/RJ, Rel. Min. CESAR ASFOR ROCHA, j. 21/06/2001).

Não configura dano moral, por exemplo, o simples inadimplemento contratual (REsp 803.950/RJ, Rel. Min. NANCY ANDRIGHI, j. 20/05/2010; EDcl no REsp 1243813/PR, Rel. Min. MARIA ISABEL GALLOTTI, j. 28/06/2011), sendo este o caso dos autos, motivo pelo qual afasta-se a pretensão.

Julgo parcialmente procedente a ação para (a) rescindir o contrato de fls. 09/11 e o aditamento de fls. 12/14 (b) condenar a ré a restituir ao autor R\$ 119.000,00, com atualização monetária desde o desembolso em 10.10.2011, e juros moratórios desde a citação (c) condenar a ré a pagar ao autor parcelas mensais de R\$ 595,00, correspondendo a primeira ao período


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de São Carlos

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

Rua Sorbone, 375

São Carlos - SP

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos2cv@tjsp.jus.br

compreendido entre 10/04/2015 e 09/05/2015, com vencimento em 10/05/2015, e a última ao período (parcial: *esse aluguel deve ser proporcional*) compreendido entre 10.03.2016 e 22.03.2016 (data da citação), com vencimento em 10.04.2016, incidindo sobre cada aluguel, desde o vencimento, atualização monetária e juros moratórios. A atualização monetária deve ser pela tabela do TJSP. Os juros moratórios, de 1% ao mês. Cada parte arcará com 50% das custas e despesas. O autor pagará ao advogado ou sociedade de advogados da ré honorários arbitrados em 10% sobre o valor atualizado da causa. A ré pagará ao advogado ou sociedade de advogados do autor honorários arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

P.I.

São Carlos, 30 de agosto de 2016.

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