

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº: **1001975-35.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Mi-loc Comércio e Locação de Andaimos e Equipamentos Ltda. Me**
 Requerido: **Salvador Carlos Mazo e outros**

MI-LOC COMÉRCIO E LOCAÇÃO DE ANDAIMOS E EQUIPAMENTOS LTDA. ME ajuizaram ação contra SALVADOR CARLOS MAZO E OUTROS, pedindo a declaração de nulidade do contrato firmado entre as partes ou a rescisão do negócio jurídico, bem como a condenação dos réus à restituir as parcelas pagas e ao pagamento de indenização pelos danos morais causados. Alegaram, para tanto, que celebraram com os réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo um instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra, adesão e outras avenças, para futura aquisição de unidades do Edifício Residencial dos Tupinambás. Logo após a assinatura do contrato, a incorporação do imóvel foi entregue à Parintins Empreendimentos Imobiliários, sendo que a responsável pela alienação das outras unidades era ré Gigante Imóveis. Contudo, além da construção estar paralisada, não houve a incorporação do empreendimento na matrícula do imóvel, razão pela qual pleiteiam o rompimento do vínculo existente entre as partes.

Os réus foram citados contestaram o pedido, alegando que o contrato firmado com as pessoas naturais de Salvador Mazo e sua mulher, faltando-lhes legitimidade para a causa, incumbindo à pessoa jurídica Parintins apenas a construção.

Manifestouse a autora.

É o relatório.

Fundamento e decido.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

A autora firmou contrato particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças com os réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo, os quais se comprometeram a vender a fração ideal de 1/32 dos imóveis descritos. Consta expressamente que a finalidade do negócio jurídico era a formação de um grupo de investidores para aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, a preço de custo por administração, a ser erigido nos terrenos dos imóveis prometidos a venda.

Posteriormente, houve a celebração de um instrumento particular de gestão para construção de unidades habitacionais e outras avenças (fls. 41/69), no qual ficou pactuado que a ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. seria a responsável pela construção do edifício residencial.

É incontroverso nos autos que não houve a regularização do empreendimento imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o que, por si só, justifica a rescisão da avença e a restituição das parcelas já pagas pelos autores. Além disso, as obras do imóvel estão paralisadas, fato que demonstra a inadimplência da incorporadora e corrobora o direito dos autores em rescindir o contrato.

A responsabilidade pela restituição das importâncias adimplidas pelos autores é solidária entre os réus. Dos réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo em razão da obrigação contratual com a autora. Da Construtora Parintins porque responsável pela construção e recebedora das prestações pecuniárias pagas pela autora.

Ademais, conforme prevê o art. 30 da Lei 4.591/64, *"estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras"*, razão pela qual respondem pelo ressarcimento tanto a construtora quanto os proprietários do imóvel.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido:

"APELAÇÃO CÍVEL - Compromisso de compra e venda - Incorporação imobiliária - Empreendimento que nunca chegou a ser concluído - Responsabilidade solidária dos proprietários e das

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

incorporadores pelo ressarcimento dos valores pagos pelos adquirentes das unidades imobiliárias - Ausência de danos morais - Situação fática descrita que não demonstra a excepcionalidade que daria ensejo à condenação a este título - Recurso parcialmente provido neste particular." (Apelação nº 0037512-15.2009.8.26.0224, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 11/03/2014).

"Compromisso de Compra e venda. Rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas. Legitimidade passiva da construtora e dos proprietários do terreno. Equiparação destes ao incorporador/construtor. Responsabilidade solidária. Entendimento da Lei nº 4.591/64. Inadimplemento contratual incontestado. Imóvel quitado e não entregue. Obras paralisadas. Devolução integral do valor pago. Sucumbência mínima. Sentença mantida. Recurso improvido." (Apelação nº 9113946-55.2004.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Caetano Lagrasta, Data do julgamento: 28/11/2007).

Os valores a serem devolvidos são aqueles relacionados na planilha juntada aos autos. A restituição deverá ser imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça (súmula 543): *"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 promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

Com relação ao pedido indenizatório, destaco que o dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Está pacificado que: *"o mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana' (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011)" (AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 09/05/2012).

Portanto, o que se verificou foi a ocorrência de mero transtorno e aborrecimento decorrentes da rescisão do compromisso de compra e venda e da demora na devolução dos valores pagos, longe de representar uma efetiva violação dos direitos da personalidade a ser indenizada.

Enfatize-se, por relevante, que a autora é pessoa jurídica e que não se trata de empreendimento destinado à entrega de moradia mas, sim, de um investimento malsucedido. Com efeito, o objeto do contrato foi a formação de um grupo de investidores para, entre si, aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, A PREÇO DE CUSTO POR ADMINISTRAÇÃO. A se concluir que o insucesso do projeto induz dano moral indenizável, dir-se-á, por lógica e coerência, que qualquer empreitada sem êxito produzirá o mesmo direito, o que efetivamente seria um exagero.

A propósito, o provimento é de rescisão do negócio jurídico, não de nulidade

Diante do exposto, acolho parcialmente os pedidos para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e condenar os réus ao pagamento das importâncias descritas na planilha juntada aos autos, com correção monetária a partir da data de cada pagamento e juros moratórios contados desde a citação. Mas rejeito o pedido de indenização por dano moral.

Indefiro o requerimento de intimação de Joyce Carreri Alves para exibição de documento, pois pessoa alheia ao processo.

Condeno os réus ao pagamento de 80% das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da autora, fixados em 10% do valor da condenação.

Condeno a autora ao pagamento de 20% das custas e despesas

PODER JUDICIÁRIO



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos contestantes, por equidade fixados em R\$ 1.500,00.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 10 de agosto de 2016.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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