



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: **1005134-49.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Idelvan Victor Souza dos Santos e outro**
 Requerido: **Evaldo Paes Barreto Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Idelvan Victor Souza dos Santos e Ana Lúcia Correia Pessoa ajuizaram ação pelo procedimento comum visando a declaração de resolução de contrato e indenização por danos morais contra **Evaldo Paes Barreto Ltda** alegando, em síntese, ter celebrado contrato de compromisso de venda e compra com a ré para aquisição do apartamento nº 1101, Torre Sul, do empreendimento denominado Condomínio Residencial Hikari Garden, cujo valor total foi de R\$ 280.000,00, dos quais foi pago até o momento R\$ 70.980,20. Disseram que a obra sequer foi iniciada, extrapolando-se o prazo contratual de 730 dias previsto para entrega das obras, adicionando-se os 180 dias de tolerância. Como a ré descumpriu sua obrigação contratual, há necessidade de declaração de rescisão do negócio com a devolução dos valores por eles desembolsados. Discorreram sobre a aplicação do Código de Defesa do Consumidor ao caso e dos danos morais por eles sofridos. Ao final, postularam a rescisão do contrato, a devolução dos valores pagos que atualizados totalizam R\$ 112.224,87, além de indenização por dano moral no valor de R\$ 14.055,00. Juntaram documentos.

A ré foi citada e contestou o pedido. Argumentou, em resumo, que no empreendimento onde os autores adquiriram uma unidade autônoma foi construída a torre norte, iniciando-se as obras da torre sul, as quais não puderam ser concluídas em razão da crise política e econômica que assolou o Brasil, impactando o mercado imobiliário. Estes fatos caracterizam hipótese de caso fortuito e força maior, o que impede que ela seja



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

condenada à devolução dos valores pagos pelos autores. Ainda, se insurgiu contra o pedido de indenização por danos morais e em relação ao *quantum* postulado na inicial. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

Os autores apresentaram réplica.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

O atraso na entrega do apartamento objeto do compromisso de venda e compra é incontroverso, não se podendo acolher a tese da empresa demandada, de caso fortuito ou força maior, pois nos termos da súmula nº 161, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.*

Ademais, o fato de o Brasil atravessar crise política e econômica não pode ser oposto aos consumidores, pois se trata de risco inerente à atividade empresarial desenvolvida pela ré. O atraso é inequívoco e o prejuízo é evidente. Todo e qualquer empecilho suportado pela empresa deve estar compreendido no prazo de tolerância de 180 dias, sob pena de responsabilidade. Então, cabe apenas assentar a partir de quando se deu a mora e quais as consequências daí advindas.

De início, cumpre assentar que é válido o prazo de tolerância não superior a 180 dias. Veja-se, a respeito, a súmula nº 164, do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *É valido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Tal prazo, à evidência, não foi cumprido pela ré, conforme constou da própria contestação. É bem clara, então, sua mora no tocante ao cumprimento da obrigação principal do contrato, qual seja, a entrega do bem adquirido pelos autores. Isso impõe o


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

acolhimento da pretensão resolutória do contrato, impondo-se a devolução das quantias desembolsadas.

Sublinhe-se que a ré não negou o valor total que os autores afirmaram ter desembolsado (R\$ 70.980,20). Logo, na fase de cumprimento de sentença caberá aos autores elaborar o cálculo deste valor atualizado a partir de cada pagamento e não como realizado na planilha de fl. 06, pois ali foi considerado como termo inicial da atualização monetária a data de assinatura do contrato, o que não está correto, pois os valores foram pagos de forma parcelada. Assim, para preservar o valor da moeda, o termo inicial da atualização monetária deverá corresponder à data de cada desembolso pelos autores e os juro moratórios incidirão desde a citação.

Quanto aos danos morais, deve-se ponderar que a aquisição de um apartamento novo envolve muitos projetos e sonhos de família, que são frustrados com a inexecução da obra ou entrega fora do prazo contratado. Não são poucos os transtornos enfrentados para sanar problemas a que a parte compradora não deu causa. Extrapolam, e muito, dos aborrecimentos do cotidiano, porque não se compra um apartamento todos os dias, muito pelo contrário, em geral as pessoas o fazem uma ou duas vezes na vida, daí o alto significado e importância desse negócio jurídico.

No que se refere ao *quantum* indenizatório, **Rui Stoco** ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações por danos morais. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Para os autores, levando-se em consideração esses critérios, e atentando-se às particularidades do caso em apreço, fixa-se a indenização em R\$ 14.055,00 (catorze mil e cinquenta e cinco reais), valor que se reputa suficiente para que compense os ofendidos e,



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

ao mesmo tempo, desestimule a ré a agir de forma semelhante com outros consumidores em condições análogas.

A correção monetária, no tocante à indenização por dano moral, deve incidir desde a data do arbitramento (súmula 362 do colendo Superior Tribunal de Justiça), e os juros moratórios, tratando-se de inadimplemento contratual, do qual resultaram os danos extrapatrimoniais, devem fluir a partir da citação.

Por fim, diante das conclusões a que se chegou, o deferimento da tutela provisória é medida que se impõe. A probabilidade do direito resulta do acolhimento das pretensões dos autores. O perigo de dano reside na necessidade de que a ré seja impedida de cobrar qualquer valor dos autores relativos ao contrato ora rescindido, em razão de sua mora evidente.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido para: (i) declarar rescindido o contrato de compromisso de venda e compra celebrado entre as partes; (ii) condenar a ré a devolver aos autores as quantias por eles pagas, no total de R\$ 70.980,20 (setenta mil, novecentos e oitenta reais e vinte centavos), com acréscimo de atualização monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar de cada desembolso, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação; (iii) condenar a ré a pagar aos autores, a título de indenização por danos morais, R\$ 14.055,00 (catorze mil e cinquenta e cinco reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% (um por cento) ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Defiro a tutela provisória de urgência, a fim de impor à ré obrigação de não fazer, consistente na abstenção da realização de qualquer cobrança aos autores em relação ao contrato ora rescindido, abstendo-se ainda de incluir o nome deles nos cadastros de proteção ao crédito. Em caso de descumprimento desta ordem, incidirá multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por cada cobrança realizada, limitada ao teto de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Em razão da sucumbência, condeno a ré ao pagamento das custas e despesas



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

processuais, além de e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação, quantia que está em consonância com o artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 30 de janeiro de 2018.

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