

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

SENTENÇA

Processo nº:	1013644-85.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Espécies de Contratos
Requerente:	Capital Idiomas e Cultura Ss Ltda e outro
Requerido:	Gigante Imoveis Ltda e outro

CAPITAL IDIOMAS E CULTURA SS LTDA E NEIMAR FRANCISCO PREZOTO GOMES ajuizaram ação contra PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA E GIGANTE IMÓVEIS LTDA, alegando, em resumo, que a primeira ré se comprometeu a adquirir a parcela ideal de 93,2563% do imóvel matriculado sob o nº 119.749 no CRI local para construção de um edifício denominado Studio Veneza. Em contrapartida à alienação do imóvel e após o recebimento da importância de R\$ 28.941,95, a ré a cederia para a empresa autora dois apartamentos do empreendimento que seria construído no local. Além disso, a ré se obrigou a quitar no prazo de seis meses um saldo devedor de R\$ 158.941,95, devido em favor de Porto Seguro Administradora de Consórcio Ltda.. Entretanto, além da obra não ter sido concluída no prazo pactuado, a ré não realizou o pagamento do saldo devedor, gerando diversas cobranças da credora fiduciária. Por conta disso, pediram a condenação das rés ao pagamento das multas previstas no instrumento contratual e de indenização pelos danos morais causados.

As rés foram citadas e contestaram os pedidos, aduzindo preliminarmente a ilegitimidade passiva de Gigante Imóveis Ltda.. No mérito, afirmaram que o atraso na obra decorreu de um fato imprevisto, que os autores concordaram com a prorrogação do prazo para a entrega do empreendimento, que não é aplicável as disposições previstas no Código de Defesa do Consumidor e que inexistiu dano moral indenizável.

Em réplica, os autores insistiram nos termos iniciais e impugnam o pedido de justiça gratuita formulado pelas ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda..

Após determinação deste juízo, a ré juntou documentos para comprovar a real necessidade do benefício da gratuidade processual.

É o relatório.

1013644-85.2016.8.26.0566 - lauda 1

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

Fundamento e decido.

Ambas as rés são representadas pela mesma pessoa e estavam estabelecidas no mesmo endereço. Parintins Empreendimentos Imobiliários deixou suas obrigações pendentes e, pelo que se sabe, está inativa. Pertencem a um mesmo grupo econômico. É inegável e admitido o insucesso do empreendimento, a dano de compradores, com carência de recursos patrimoniais para indenização. Ademais, tais pessoas jurídicas estiveram diretamente envolvidas na comercialização do empreendimento, transferindo para os consumidores a expectativa de recebimento da unidade imobiliária, enfim frustrada. Reconhece-se a legitimidade passiva de Gigante Imóveis, em consequência de solidariedade.

A contestante Parintins Empreendimentos Imobiliários está inativa e sem condições de atender as despesas da lide. Os autores não demonstraram o contrário.

A autora vendeu para Partintins Empreendimentos Imobiliários o imóvel situado na Rua 9 de Julho nº 2.661, nesta cidade. A compradora construiria um prédio, "Studio Veneza", e entregaria à vendedora duas unidades, nºs. 33 e 43, em pagamento do imóvel (fls. 37), obrigando-se ao pagamento de uma verba mensal de R\$ 1.000,00 na hipótese de descumprimento do prazo de entrega (fls. 38).

A entrega deveria ocorrer em 22 meses, portanto até 5 de junho de 2013. A tolerância de seis meses incidiria apenas na hipótese prevista na cláusula décima-quarta (fls. 41 e 44), incorrente na espécie.

A justificativa apresentada na contestação, de que a paralisação da obra decorreu de impasse jurídico com terceiro, insere-se no conceito de fortuito interno, o qual não representa causa excludente de responsabilidade, porquanto a fornecedora responde por todos os riscos inerentes à atividade exercida. A exemplo do entendimento sumulado pelo E. Tribunal de Justiça de São Paulo, de que *"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"* (Súmula 161).

Inexistindo, portanto, justificativa para o atraso na conclusão e entrega do empreendimento, respondem as rés pelos danos suportados pela autora pela simples impossibilidade de utilização do imóvel.

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

O compromisso firmado pela ré com a Associação de Compradores (fls. 135/145) não a livrou das obrigações contratuais perante os autores, no contrato específico entre ambos.

Rejeita-se pretensão indenizatória por dano moral fundada em descumprimento do contrato.

A autora é pessoa jurídica e adquiriu unidades imobiliárias em empreendimento distante da região central da cidade e que por certo não se destinavam à moradia, mas à exploração ou investimento.

O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível (REsp 876.527/RJ, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

A jurisprudência já se mostra iterativa a respeito:

O simples inadimplemento contratual não determina, em regra, dano moral indenizável. Precedentes. (REsp 1471838/PR, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 09/06/2015, DJe 26/06/2015).

Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência

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

estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte. (Apelação Cível n. 1015593-92.2013.8.26.0100, Des. Rel. João Pazine Neto).

Apelação Cível. Ação de rescisão de contrato de compra e venda - Atraso na entrega do imóvel Rescisão contratual por culpa exclusiva da vendedora - Aplicação do Código de Defesa do Consumidor - Atraso na entrega da obra é incontroverso, sem justa causa. Inadimplemento exclusivo da construtora - Rescisão do contrato com retorno das partes ao "status quo ante" com devolução em uma só vez (Súmula nº 2 do TJSP) dos valores integrais pagos pela autora, incluindo taxa de corretagem e serviço de assessoria técnica imobiliária - SATI, tudo corrigido monetariamente e com juros legais (Súmula nº 3 do TJSP) Danos morais incabíveis Simples inadimplemento contratual que não gera dano moral Precedentes jurisprudenciais Sucumbência que passa a ser recíproca Apelos parcialmente providos. 0059056-62.2012.8.26.0577 Não se duvida da expectativa que é usufruir do imóvel adquirido, e da frustração ao não vê-la concretizada no prazo previsto, todavia, não se trata de hipótese que caracterize extremo desgaste psicológico que deva ser compensado monetariamente.

Recurso redistribuído por força da Res. 542/2011 e para atendimento imediato da Meta 2 do CNJ. Rescisão de compromisso de venda e compra de imóvel em construção. Cooperativa que não tem a natureza jurídica das tradicionais, não passando de forma encontrada para a comercialização de imóveis em construção, incidindo, por isso, o Código de Defesa do Consumidor. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Inadimplemento que implica devolução total das parcelas pagas pelo comprador. Devolução das parcelas que deve ser imediata, sob pena de onerosidade excessiva do consumidor. Inteligência do art. 51, IV, § 1º, III, do CDC. Entendimento pacificado por súmula deste Tribunal. Danos morais. Inexistência. Mero dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação nº 9091767-30.2004.8.26.0000, 4ª Câmara de Direito Privado, Rel. Maia da Cunha, j. 15/09/2011.)

Incide também a multa compensatória prevista na cláusula décima-quinta, pelo descumprimento e ruptura do contrato.

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 adquirente Parintins deveria quitar uma dívida dos autores Neimar e Fulano, perante Porto Seguro Ltda., no prazo de seis meses.

Houve abertura de cadastro negativo em desfavor dos autores, perante Serasa Experian, em razão da falta de pagamento de obrigações contratuais perante Porto Seguro Administradora de Consórcios Ltda. (fls. 213/222), pagamentos que contratualmente foram assumidos por Parintins e não honrados.

Cabível a indenização, não pelo atraso na entrega das unidades mas pela causação da negativação.

O dano moral é presumido (*in re ipsa*), consequência direta da indevida manutenção do nome dos autores em cadastro de inadimplentes. A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo perfilha do mesmo entendimento:

"RESPONSABILIDADE CIVIL. Danos morais. Cartão de crédito. Indevida manutenção do nome da titular do cartão em cadastro de inadimplentes após a renegociação da dívida. Hipótese em que, conquanto tenha sido formalizado acordo para o parcelamento do débito, o nome do autor permaneceu registrado nos cadastros de maus pagadores do Serasa. Abusividade da preservação do registro originário em virtude da novação da dívida. Responsabilidade civil caracterizada. Danos morais indenizáveis configurados. Indenização fixada em R\$ 3.000,00, corrigidos a partir da data do acórdão, sopesada para tanto a falta de prova de regular cumprimento do acordo que importou na renegociação da dívida. Pedido inicial julgado parcialmente procedente. Recurso provido, em parte." (Apelação nº 9086772-95.2009.8.26.0000, 19ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Camillo de Almeida Prado Costa, j. 02/04/2012).

"RESPONSABILIDADE CIVIL. MANUTENÇÃO INDEVIDA DE INSCRIÇÃO DO NOME DO AUTOR EM CADASTRO DE PROTEÇÃO AO CRÉDITO APÓS RENEGOCIAÇÃO DE DÍVIDA. PEDIDO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. Sem cabimento a manutenção de negativação do nome da autora após renegociação da dívida, uma vez que o acordo extinguiu a dívida anterior. Portanto, a ré deve ser condenada ao pagamento de indenização por dano moral, uma vez que deveria ter realizado o imediato cancelamento do apontamento, assim que foi firmado o acordo e efetuado o pagamento da primeira parcela. DÁ-SE PROVIMENTO

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

AO RECURSO." (Processo nº 0011424-35.2010.8.26.0084, 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Alberto Gosson, j. 24/11/2014).

"INSCRIÇÃO EM CADASTRO DE INADIMPLENTES - O ônus de providenciar o cancelamento de inscrição em cadastro de inadimplentes de dívida que não mais subsistente, em hipóteses de pagamento, parcelamento ou renegociação, é do credor e não do devedor - Reconhecida a ilicitude da manutenção da inscrição do nome do autor nos cadastros de inadimplentes, de rigor, o acolhimento da pretensão da parte autora de declaração de inexigibilidade do débito anterior à renegociação, com determinação de cancelamento da respectiva inscrição da dívida em questão em cadastro de inadimplentes, providenciando o MM Juízo da causa o necessário para tanto. RESPONSABILIDADE CIVIL - Configurado o defeito do serviço, consistente na manutenção indevida da inscrição do nome da parte autora em cadastro de inadimplentes, por débito já quitado, e não caracterizada nenhuma excludente de responsabilidade, de rigor, o reconhecimento da responsabilidade e a condenação da instituição financeira ré na obrigação de indenizar o autor pelos danos decorrentes do ilícito em questão. DANO MORAL - A manutenção indevida em cadastro de inadimplentes constitui, por si só, fato ensejador de dano moral - Indenização por dano moral majorada para a quantia de R\$14.480,00, com incidência de correção monetária a partir da data do presente julgamento. Recurso provido, em parte." (Apelação nº 0014898-49.2010.8.26.0664, 20ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Rebello Pinho, j. 17/03/2014).

Pode o juiz guiar-se pelas condições em que se apresentam os litigantes, para a redução ou ampliação do gravame devido e, ainda, a manutenção de certa relação entre o ilícito praticado e o resultado auferido pelo lesante, na fixação da indenização devida. A personalidade do lesado e a repercussão do dano são também considerados (v. Reparação Civil por Danos Morais, Carlos Alberto Bittar, RT).

Tomam-se em conta a posição social e cultural do ofensor e do ofendido, tendo-se em vista o homo medius, de sensibilidade ético-social normal. A maior ou menor culpa do agente também é aspecto a ponderar. No entanto, constitui contradição pretender buscar uma perfeita equivalência econômica entre o dano e a quantia que for arbitrada a título de compensação ou satisfação simbólica, o que se mostra possível apenas no domínio dos danos patrimoniais (Antonio Lindbergh C. Montenegro, Ressarcimento de

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

Danos, Âmbito Cultural Edições, 4ª edição, página 153).

A reparação pecuniária pelo dano moral, descartada a impossibilidade de qualquer equiponderância de valores, tem o sentido de compensar a sensação de dor da vítima com uma sensação agradável em contrário (RT 650/63).

A paga em dinheiro representa uma satisfação moral ou psicológica, neutralizando o sofrimento impingido. Mas não pode significar um enriquecimento sem causa da vítima.

À falta de regulamentação legal, a estimativa é prudencial (TJSP, Ap. 113.190-1, 2ª C., j. 28.11.89, Rel. Des. Walter Moraes, RT 650/63).

É razoável estabelecer a indenização em R\$ 10.000,00 para cada qual.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e condeno GIGANTE IMÓVEIS LTDA. e PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. a pagarem para CAPITAL IDIOMAS E CULTURA S S LTDA., o valor mensal de R\$ 1.000,00, desde 5 de junho de 2013 até a data em que a Associação de Compradores retomou a posse da obra, incidindo correção monetária desde cada vencimento, a multa de R\$ 6.000,00, com correção monetária desde a data do ajuizamento, e indenização por dano moral arbitrada em R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta data, incidindo ainda juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Condeno também tais pessoas a pagarem para NEIMAR FRANCISCO PREZOTO GOMES o valor indenizatório de R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir desta data e juros moratórios à taxa legal, contados da época da citação inicial.

Responderão as rés pelas custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e honorários advocatícios fixados em 10% do valor resultante da condenação. A execução das verbas processuais, perante a beneficiária da gratuidade da justiça, porém, fica suspensa, nos termos do artigo 98, § 3º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 de agosto de 2017.

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



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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