



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 - CEP 13560-760

CONCLUSÃO

Em 05/06/2014 15:57:13, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de São Carlos, Dr. Paulo César Scanavez.
 Eu, _____, Escr., subscrevi.

SENTENÇA

Processo nº: **0017552-75.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Tosarini & Ravazo Comércio de Peças Ltda**
 Requeridas: **Inpar Projeto 105 Spe Ltda e Viver Incorporadora e Construtora S/A**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Tosarini & Ravazo Comércio de Peças Ltda move ação em face de **Inpar Projeto 105 SPE Ltda** e **Viver Incorporadora e Construtora S/A** alegando que celebraram compromisso particular de compra e venda de imóvel em 14.03.2013 pelo preço à vista de R\$ 161.150,02, valor que com o pagamento a prazo passaria a ser de R\$ 237.724,95. A autora pagou R\$ 29.130,48 referente à parte do preço do imóvel, porém não suportou os encargos remuneratórios e moratórios. As atualizações e incidência de juros deveriam ter sido calculados sobre o valor à vista e não a prazo do financiamento. As parcelas já estavam acrescidas de juros, e estes só poderiam ser cobrados em caso de inadimplemento. Em 16.08.2013 a autora notificou a ré sobre sua vontade de rescindir o contrato. Tal notificação foi recebida pela requerida em 19.08.2013, ou seja, antes do vencimento da parcela previsto para 20.08.2013. Apesar da notificação visando à rescisão do negócio, a ré negatizou o nome da autora, inscrevendo-o na Serasa. Com isso, sofreu danos morais à sua imagem, fazendo jus à indenização. Pretende a recuperação dos valores pagos às rés, com os consectários legais. Pede a antecipação dos efeitos



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 - CEP 13560-760

da tutela jurisdicional para cancelar a negativação de seu nome no cadastro restritivo de crédito, a inversão do ônus da prova e que as rés sejam condenadas ao pagamento da indenização por danos morais no mínimo de 50 salários mínimos, assim como à devolução de R\$ 29.130,48, com correção monetária e juros legais, rescindindo-se o contrato, além de honorários advocatícios e custas. Documentos às fls. 17/87. A antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi concedida à fl. 91.

Citadas, as rés contestaram alegando: a ré Viver Incorporadora e Construtora S/A não é parte legítima para figurar no polo passivo, pois não participou do compromisso de promessa de compra e venda do imóvel. É terceira estranha à lide. A inicial se ressentida de inépcia pois o pedido de indenização por danos morais é manifestamente descabido. Não há atraso na entrega do imóvel. A autora discordou dos termos do instrumento de distrato contratual, mas não honrou o pagamento da parcela vencida, pelo que falta à autora o interesse de agir. A multa contratual tem previsão no contrato. No mérito, o instrumento contratual contém disposições contratuais claras de que o preço a prazo seria de R\$ 237.724,95. A correção monetária tem previsão no contrato. Não se opõe à rescisão contratual, já que a autora deixou de pagar as prestações vencidas. Não é caso de inversão do ônus da prova. Improcede a demanda. Documentos às fls. 125/226.

Réplica às fls. 232/239. Debalde a tentativa de conciliação (fl. 252). As partes dispensaram a produção de outras provas e em alegações finais reiteraram seus anteriores pronunciamentos.

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré Viver Incorporadora e Construtora S/A não participou do compromisso particular de compra e venda de fls. 25/53. Promitente vendedora é a ré Inpar Projeto 105 SPE – Ltda, enquanto promissária compradora é a autora. Em princípio seria o caso de se excluir a ré Viver. Sucede que essa ré foi quem negativou o nome da autora em bancos de dados, conforme fl. 85 e 249. Por esse fato é que se justifica a sua legitimidade para ocupar o polo passivo.

A inicial não se ressentida de inépcia alguma. O pleito de danos morais está ligado à



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 - CEP 13560-760

alegação do seu nome ter sido injustamente negativado em cadastros restritivos de crédito. O pedido de repetição dos valores pagos está vinculado à rescisão do contrato. Existe pois suficiente fundamentação de fato e de direito a dar respaldo, em tese, ao exercício daquelas pretensões.

Quanto ao interesse processual de agir também está presente. É fato consagrado pela Súmula 1 do TJSP: “O compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como com o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”. Afasto, pois, todas as preliminares arguidas em contestação.

No mérito, constata-se que o compromisso particular de compra e venda firmado pelas partes às fls. 25/53 foi firmado entre a autora e a ré Inpar. A corré Viver Incorporadora e Construtora S/A de fato não figurou como promitente vendedora.

O compromisso particular de compra e venda contém cláusulas claras pertinentes à forma de pagamento do preço do imóvel, conforme discriminado às fls. 27/28. Se a autora tivesse que se socorrer do financiamento mediante a constituição do direito real de alienação fiduciária o valor da dívida seria de R\$ 237.724,95 (fl. 28). A notificação de fl. 77 foi recepcionada pela ré Inpar em 19.08.2013 (fl. 79) e não teve o alcance pretendido pela autora.

A autora não tinha interesse em prosseguir com o negócio instrumentalizado no compromisso. Imaginou que simples notificação seria suficiente para resilir esse negócio jurídico. Mais acertado seria se tivesse prontamente aforado ação de rescisão contratual, com pedido de suspensão da exigibilidade por parte da rá-promitente vendedora quanto às prestações cujos vencimentos estavam na iminência de acontecer. A notificação não tinha a virtude de suspender a exigibilidade dessas prestações.

A autora quem deu causa à rescisão do compromisso. Manifestou o propósito de não pagar o remanescente do preço. Nem por isso está impedida de reaver os valores pagos, consoante a Súmula 1, do TJSP, acima transcrita.

O STJ tem entendimento pacífico admitindo, em situação semelhante à dos autos, que a promitente vendedora retenha entre 10% e 20% do valor a ser devolvido para cobertura das despesas com publicidade e corretagem, percentual que pode ser majorado quando o imóvel estiver sendo ocupado pelo promissário comprador (o que não é o caso dos autos). Esse



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 - CEP 13560-760

entendimento tem também pontificado de que não há razão para que todo o valor até então pago ou quase tudo do que fora pago fique em poder da promitente vendedora, mesmo porque por força do desfazimento do negócio esta quem fica com o imóvel, normalmente valorizado: REsp 476.775/MG.

A promitente vendedora em contestação concordou com a rescisão do compromisso. Outro não podia ser o resultado já que a promissária compradora acabou sustentando que a continuação do negocio era inviável. Razoável que a ré Inpar restitua à autora os R\$ 29.130,48, mas retenha 20% para compensar despesas com publicidade e com a intermediação e outras paralelas. Correção monetária incidirá sobre a diferença a ser restituída desde a data dos respectivos pagamentos.

A promitente vendedora Inpar não cometeu dano moral algum, mesmo porque não negativou o nome da autora em bancos de dados.

Por outro lado, quem negativou injustamente o nome da autora em bancos de dados foi a ré Viver Incorporadora e Construtora S/A, conforme fls. 85 e 249. Como bem enfatizado em contestação, a ré Viver não participou do compromisso de compra e venda. Faltava-lhe legitimidade como credora para negatizar o nome da autora em banco de dados. Ausente causa subjacente capaz de legitimá-la para essa iniciativa. Diante desse desmedido abuso, óbvio que terá que indenizar a autora. Arbitro a indenização em R\$ 10.000,00, valor suficiente para compensar os danos morais causados à imagem da autora. Exigiu pagamento de dívida sem ser a legítima credora. Referido valor servirá também como fator de desestímulo para a ré Viver não reincidir nessa prática. A doutrina destaca que “inexistem caminhos exatos para se chegar à quantificação do dano extrapatrimonial, mas é muito importante a atuação do juiz, a fim de que se alcance a equilibrada fixação do quantum da indenização, dentro da necessária ponderação e critério” (Limongi França, Reparação do Dano Moral, RT 631/34).

A autora e a ré Inpar sucumbiram na mesma proporção de suas respectivas proporções, por isso cada uma dessas partes arcará com o custo de seus advogados. A ré Viver terá que pagar honorários advocatícios para a autora, sobre o valor arbitrado a título de indenização por danos morais.

JULGO PROCEDENTE EM PARTE a ação para: a) rescindir o compromisso de fls. 25/53, restituindo o imóvel à plena disponibilidade da ré Inpar Projeto 105 SPE Ltda; b) condenar a ré Inpar Projeto 105 SPE Ltda a restituir à autora, R\$



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 - CEP 13560-760

23.304,38, com correção monetária desde a data de cada pagamento que a autora efetuara à referida ré, além de juros de mora de 1% ao mês, contados da citação. Cada parte arcará com o custo de seu advogado, haja vista o quanto consignado na fundamentação a respeito dessa questão. Custas processuais sobre R\$ 23.304,38: 50% a cargo da autora e 50% a cargo da ré Inpar; c) condenar a ré Viver Incorporadora e Construtora S/A a pagar à autora, a título de indenização por danos morais, R\$ 10.000,00, com correção monetária a partir de hoje, juros de mora de 1% ao mês contados da citação. A ré Viver pagará à autora 15% de honorários advocatícios sobre o valor da condenação ora imposta. Sobre o valor da condenação ora imposta, a ré Viver quem pagará as custas processuais. Para fins recursais, as custas deverão ser recolhidas como segue: no caso das letras “a” e “b” deverão incidir sobre R\$ 23.304,38, além do porte do correio; no caso da letra “c” deverão incidir sobre R\$ 10.000,00.

Depois do trânsito em julgado, intime-se a autora para, em 10 dias, apresentar o requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada material. Assim que apresentado esse requerimento, intemem-se as rés para, em 15 dias, pagarem a dívida exequenda, sob pena de multa de 10%, honorários advocatícios de 10% sobre o valor do débito e custas ao Estado de 1%. Caso não haja pagamento, intime-se a autora para, em 10 dias, indicar bens à penhora.

P.R.I.

São Carlos, 24 de junho de 2014.

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