

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****3ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1005107-71.2014.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Kleber Cordeiro**
 Requerido: **RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S/A e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Carlos Castilho Aguiar França**

Vistos.

KLEBER CORDEIRO ajuizou ação contra RODOBENS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A. e SISTEMA FÁCIL INCORPORADORA IMOBILIÁRIA SÃO CARLOS III – SPE LTDA, alegando, em suma, que por intermédio de instrumento particular de venda e compra adquiriu das rés o imóvel residencial denominado de “unidade autônoma nº 547, modelo M 50 A, fachada F2B, Condomínio “Moradas São Carlos II”, nesta cidade e comarca. Porém no ato da entrega do imóvel verificou tratar-se de uma unidade de dois dormitórios sem suíte, totalmente diferente do imóvel objeto do contrato que prevê a entrega de um imóvel de três dormitórios. Solicitou informações e soluções sobre o ocorrido junto a construtora, mas não obteve êxito. Pediu a rescisão do contrato com devolução dos valores pagos com juros e multa ou a entrega do bem conforme pactuado, indenização por dano moral, indenização dos aluguéis mensais contados desde a data em que deveria ter procedido a entrega das chaves do imóvel, a antecipação da tutela para imissão na posse do imóvel adquirido.

Indeferiu-se a antecipação da tutela.

Citadas, as rés contestaram o pedido, arguindo em preliminar a ilegitimidade passiva da primeira ré e incompetência do juízo e afirmando que o autor não fez constar no termo de entrega e nem no termo de vistoria a irregularidade com relação ao imóvel e que não há nenhuma reclamação registrada por parte do autor quanto a irregularidade constatada. Aduz que indevida a indenização por danos materiais, pois cumpriu com as obrigações pactuadas no contrato e a inexistência de danos morais.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Em réplica, o autor impugnou os argumentos apresentados e ratificou os termos do pedido.

Infrutífera a proposta conciliatória, o autor informou que recebeu as chaves do imóvel dotado de dois quartos, sem conhecimento exato da disparidade em relação do contrato e que não está ocupando a unidade, almejando a rescisão do contrato e a imissão na posse de um imóvel nas mesmas características do imóvel adquirido. Informou ainda que obteve financiamento imobiliário, os recursos foram repassados para a ré e que está inadimplente com o pagamento das últimas prestações contratuais, em razão do impasse quanto às características do imóvel adquirido.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O autor adquiriu o imóvel por contrato particular de compromisso de venda e compra a ré.

No ato da entrega das chaves, o autor constatou que imóvel estava em desacordo com o contratado, pois tratava-se de uma unidade de dois dormitórios sem suíte, totalmente diferente do imóvel objeto do contrato que prevê a entrega de um imóvel de três dormitórios.

No instrumento firmado entre as partes consta que o imóvel adquirido pelo autor refere-se ao modelo M 50 A (fls.14, cláusula 2.1), que conforme descrito no instrumento compõe-se de sala de estar/tv, copa/cozinha, três dormitórios, wc social, lavanderia, área livre e recuo frontal (fls.16, cláusula 7.2.1).

O instrumento é bem claro ao descrever o modelo da unidade e sua composição.

A unidade entregue é diversa daquela prometida.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

Note-se que a controvérsia não incide sobre vício existente na unidade entregue (fls. 95) mas desconformidade no objeto da prestação. Por outras palavras, o autor adquiriu uma unidade imobiliária com certas características e recebeu outro, diferente e de menor valor.

Trata-se de descumprimento contratual.

A circunstância de o autor ter recebido imóvel com características diferentes daquelas prometidas não induz quitação no tocante ao objeto do contrato. Não está ele impossibilitado de exigir o cumprimento integral, vale dizer, a entrega do objeto realmente prometido à venda.

A entrega tornou-se impossível, ou pelo menos não foi cogitada pelas contestantes, quiçá pela inexistência de unidade disponível. De todo modo, a pretensão do autor é o desfazimento do contrato, haja vista o impasse que perdura por longo tempo.

Há um descompasso na petição inicial, porque postulou-se providência de antecipação da tutela que não guarda correspondência com o pedido principal. A aludida imissão na posse do imóvel adquirido (fls. 7) é inconciliável com a pretensão de rescisão do contrato (fls. 8). E ficou esclarecido, acima de dúvida, inclusive no termo de audiência (fls. 185), que o opção principal é mesmo o desfazimento do vínculo, como se depreende da petição inicial, que cumulou pedidos indenizatórios, dentre elas a multa pelo descumprimento do contrato (fls. 8).

O autor recebeu a posse de outro imóvel e, por razões suas, não explicadas, deixou de ocupá-lo (fls. 185). É descabido pedir lucros cessantes, correspondente aos valor de um aluguel pela ocupação do imóvel, porquanto coube a ele próprio a iniciativa de desocupar. Poderia estar morando na casa, enquanto espera a rescisão.

Pretende o autor a imposição de uma multa contratual, tal qual sofreria ele próprio, pelo descumprimento do contrato. Sucede que a previsão de multa exclusivamente em favor da fornecedora não permite ao juiz "criar"


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
3ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

uma regra contratual inexistente, ou seja, aplicar à fornecedora uma multa não prevista, inovando. A vantagem conferida exclusivamente a uma das partes, em detrimento do consumidor, induziria desconsiderá-la, ou seja, deixar de aplicá-la, mas não permite a criação de penalidade inexistente, com a devida vênia de quem pensa de modo diferente.

O ilustre Desembargador Francisco Loureiro defende a posição que tenho por mais adequada:

Inviável o pedido de extensão da cláusula penal ajustada entre as partes para a hipótese de atraso do pagamento do preço para o atraso na entrega do apartamento.

Eventual assimetria das obrigações das partes em contrato de consumo pode levar à nulidade das cláusulas abusivas.

Isso não significa, porém, possa o juiz intervir no contrato e criar nova cláusula penal, não ajustada entre as partes, para sancionar o comportamento do fornecedor.

Sabido que a cláusula penal, como diz o próprio nome, tem origem convencional, de modo que não pode o juiz simplesmente substituir a vontade das partes e estender multas a novas situações jurídicas (TJSP, Apelação Cível no 4005734-25.2013.8.26.0577, j. 05.12.2014).

Embora se conheçam precedentes em sentido diverso (STJ, REsp nº 955.134 SC, Min Luis Felipe Salomão; TJSP, Apelação 1017580-87.2014.8.26.0114, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 24.03.2015), não vejo como possa o juiz integrar o contrato para criar uma cláusula penal, também chamada de multa contratual, ou de pena convencional de prefixação de perdas e danos não prevista pelas partes.

Também não identifico dano moral indenizável.

O autor recebeu imóvel de características diversas daquelas que incentivaram a compra. Tomou posse e o ocupou por certo espaço de tempo. Juridicamente ainda exerce posse, embora o tenha desocupado por razões pessoais, que não interessam à análise. Estamos, então, perante simples



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das Horário de Atendimento ao Público<< Campo excluído do banco de dados >>

descumprimento contratual.

Vislumbro apenas aborrecimento e a necessidade de recorrer à via judicial, para acertamento de uma relação jurídica.

O inadimplemento contratual somente induziria verba indenizatória por dano moral se seus efeitos, por sua natureza ou gravidade, ultrapassassem o aborrecimento normal e repercutissem na esfera da dignidade da pessoa humana. A não ser assim, ter-se-ia a conclusão de que todo e qualquer inadimplemento contratual acarretaria dano moral indenizável. Não é assim.

Fácil concluir que a inadimplência contratual por uma das partes pode trazer aborrecimentos ao outro contratante, mas esse dissabor pode afetar qualquer cidadão em decorrência da complexidade da vida em sociedade, consoante refletiu o ilustre Desembargador Ruy Coppola, do TJSP, no Recurso de Apelação 0081309-57.2011.8.26.0002, j. 30.01/2014, com os seguintes acréscimos jurisprudenciais:

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, 4ª Turma, julgado em 01/04/2008, DJe 28/04/2008).

CIVIL. DANO MORAL. O inadimplemento contratual implica a obrigação de indenizar os danos patrimoniais; não, danos morais, cujo reconhecimento implica mais do que os dissabores de um negócio frustrado. Recurso especial não conhecido" (REsp 201.414/PA, Rel. Ministro WALDEMAR ZVEITER, Rel. p/ Acórdão Ministro ARI PARGENDLER, 3ª Turma, julgado em 20/06/2000, DJ 05/02/2001, p. 100).

Em suma, indevida indenização por dano moral na espécie.

O negócio jurídico foi contratado com Sistema Fácil, Incorporadora Imobiliária, qualificada como vendedora no instrumento (fls. 14).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

3ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 8h às 18h
Público << Campo excluído do banco de dados >>**

Mas a empresa Rodobens, do mesmo grupo econômico-financeiro, vinculou-se igualmente ao autor, ao emprestar e apor seu nome em documentos próprios do contrato, sobretudo aqueles que identificavam o imóvel prometido à venda (fls. 56/75). Eis a razão da solidariedade e da legitimidade passiva ora reconhecida.

O desfazimento do contrato se compatibiliza com o pedido indenizatório cumulativamente deduzido, que se concretiza na devolução do preço pago. A devolução está compreendida no pedido.

Teria sido sensato as partes encontrarem solução conciliatória, que poderia consistir na entrega de outro imóvel, abatimento proporcional do preço ou no reembolso de um valor correspondente à diferença do preço de mercado. Conviria tornarem a refletir a respeito, pois há inegável prejuízo para ambas. Lembre-se, por exemplo, do financiamento com a Caixa Econômica Federal, que certamente exigirá o ajuizamento de ação específica.

Diante do exposto, acolho em parte o pedido e decreto a rescisão do contrato de compromisso de compra e venda firmado, impondo às rés a obrigação de reembolsarem ao autor as importâncias pagas, com correção monetária e juros moratórios, estes à taxa legal, contados da época da citação inicial. Rejeito os pedidos remanescentes.

Responderão as partes pelos honorários de seus patronos e pelas custas processuais em igualdade, observando-se quanto ao autor o disposto no artigo 12 da Lei 1.060/50.

P.R.I.

São Carlos, 06 de abril de 2015.

Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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