



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

SENTENÇA

Processo nº: **0000860-98.2013.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento do Juizado Especial Cível - Indenização por Dano Material**
 Requerente: **Rafaela Talita Truglia Viscardi e outro**
 Requerido: **Sistema Fácil Incorporadora Imobiliária Sao Carlos Iii Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Silvio Moura Sales**

Vistos.

Dispensado o relatório, na forma do art. 38, caput, parte final, da Lei nº 9.099/95, e afigurando-se suficientes os elementos contidos nos autos à imediata prolação da sentença,

DECIDO.

Trata-se de ação em que os autores alegaram que firmaram com a ré compromisso particular de venda e compra de imóvel que especificaram, cujo pagamento seria dividido em duas vezes.

Alegaram ainda que realizaram o primeiro pagamento avençado e que antes de começarem a efetuar o segundo (que deveria implementar-se quando da entrega do imóvel) foram surpreendidos com aumento abusivo em relação ao montante previsto de início.

Ressalvaram que a ré não procedeu também à entrega do imóvel no prazo ajustado, o que os obrigou a alugar outro imóvel.

Almejam à rescisão do contrato, à declaração de nulidade de qualquer cláusula que confira direitos apenas à ré e ao recebimento de indenização para reparação dos danos materiais e morais que experimentaram, bem como de multa rescisória contratualmente prevista.

O primeiro aspecto a ser dirimido nos autos consiste em definir de quem seria a responsabilidade pela rescisão do contrato em apreço.

Como destacado, sustentam os autores que a culpa seria da ré (seja porque cobrou valor indevido, seja porque não entregou a obra em tempo certo), ao passo que esta argumenta em sentido contrário na medida em que os autores teriam, por falta de condições financeiras, desistido do cumprimento das obrigações a seu cargo relativamente ao pagamento da segunda parte do preço convencionado.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Sobre o assunto, assiste razão aos autores, ao menos em parte.

Com efeito, observa-se a fls. 38/39 que o preço do imóvel aqui versado era de R\$ 87.421,85, dividido em duas partes, a saber, R\$ 6.742,18 (parte A) e R\$ 80.679,67 (parte B).

É certo, outrossim, que o valor atinente à parte B seria acrescido de *“atualização monetária mensal acumulada, calculada pelo INCC-DI/FGV a partir da data base até a data do efetivo pagamento”* (cf. observação feita após a cláusula 4.2 do contrato – fl. 39).

Ademais, a ré não impugnou a alegação de que cobrou dos autores a esse título a quantia de R\$ 94.333,67, acrescentando R\$ 13.654,00 à previsão inicial (R\$ 80.679,67), limitando-se a esclarecer em contestação que somente cumpriu o que havia sido contratado a esse respeito.

Estabelecida a controvérsia, foi determinada a remessa dos autos à Contadoria para verificar se o valor cobrado pela ré estaria em consonância com os critérios de atualização contemplados no contrato (fl. 270), sobrevivendo a informação de que na realidade o valor atualizado da parte B do preço do imóvel corresponderia a R\$ 87.871,40 (fl. 272), o que deve ser aceito à míngua de impugnação a propósito pela ré (fl. 275).

Diante desse cenário, firma-se a convicção de que no particular a pretensão deduzida prospera.

Não obstante se desconheça o critério empregado pela ré para chegar ao valor cobrado dos autores (R\$ 94.333,67), é indiscutível que ele supera – e em extensão razoável – o efetivamente devido a partir da aplicação dos índices de atualização constantes do contrato (R\$ 87.871,40).

Essa situação ganha contorno ainda mais relevante quando se vê que o impacto da majoração na prestação do financiamento do imóvel (de R\$ 500,00 para R\$ 690,00, de acordo com a importância apresentada aos autores – fl. 05, primeiro parágrafo, com a ressalva de que a ré igualmente não refutou tais dados) não é desprezível.

Ao contrário, implica elevação de monta em relação à previsão originária, não sendo exigível aos autores que a suportassem à míngua de lastro para tanto.

Fica claro, aliás, que estes não desistiram do cumprimento de suas obrigações e tampouco reconheceram que não reuniam condições financeiras para fazer frente aos pagamentos devidos, derivando a consequência posta do aumento excessivo e imotivado levado a cabo pela ré.

Fica bem por isso estabelecida a certeza da responsabilidade da ré quanto ao tema.

Solução diversa apresenta-se à questão da entrega da obra não ter ocorrido em tempo certo.

O contrato em sua cláusula 6.1 (fl. 52) assinalou que a obra deveria estar concluída no prazo previsto no item 06 do QUADRO RESUMO, admitida uma tolerância de cento e vinte dias.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Referido item, a seu turno (fls. 39/40) dispôs que *“a conclusão das obras do Empreendimento objeto deste contrato poderá se dar em etapas construtivas, que serão fixadas a partir da data de liberação de financiamento bancário ou da data de liberação de operação de captação de recursos no mercado de capitais (“Recursos Financeiros”), destinado à execução de tais obras”*.

Foi além ao prever que ocorrendo a respectiva liberação de recursos financeiros o prazo para a conclusão da obra seria de doze meses a partir de então, com o acréscimo de mais dois meses.

Ora, como o contrato de abertura de crédito e mútuo entre a ré e a Caixa Econômica Federal (fls. 184 e seguintes) foi firmado em 18 de novembro de 2011 (fl. 225), reconhece-se que o imóvel poderia ser entregue até 18 de julho de 2013.

A conjugação desses elementos evidencia que a rescisão buscada pelos autores há de ser deferida porque a ré deu causa a tanto quando cobrou deles valor muito acima do que fora contratado e sem base para fazê-lo, impondo-lhes dificuldades não previstas para que sua obrigação se cumprisse.

É o que basta para que se acolha o pedido quanto ao assunto, pouco importando aqui que a ré tenha entregue o imóvel na época precisa.

Estabelecida a responsabilidade da ré, passa-se à análise dos valores postulados pelos autores.

A devolução do montante pago é inquestionável porque somente assim haveria a reposição das partes ao status quo ante, frisando-se uma vez mais que a hipótese não atina à culpa dos autores pela rescisão.

Do valor pago, relativo à parte A do preço do imóvel, deverá ser subtraída a quantia de R\$ 3.170,73, uma vez que foi recebida pela imobiliária Evendas por assessoria imobiliária prestada aos autores (fl. 37).

Independentemente de saber se esse valor era na verdade devido ou não, até porque isso extravasa o âmbito da lide, é incontroverso que não foi recebido pela ré, de sorte que não ela não poderá restituir o que não lhe chegou às mãos.

Assim, a devolução corresponderá a R\$ 3.571,45 (R\$ 6.742,18 – R\$ 3.170,73).

De outra parte, os autores não fazem jus ao recebimento da multa rescisória prevista na cláusula 5.17 do contrato (fl. 52) porque não houve atraso da ré na conclusão das obras, como ficou esclarecido.

Não fazem jus da mesma forma à indenização por danos materiais cristalizados no valor do aluguel do imóvel em que passaram a residir.

Repita-se uma vez mais que a ré não descumpriu sua obrigação para a entrega do imóvel e, ademais, como os autores tencionavam à rescisão do contrato não é razoável que desejem perceber valores como se ele continuasse produzindo os efeitos que lhe eram próprios.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
VARA DO JUIZADO ESPECIAL CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-760

Diversamente, os autores deverão ser ressarcidos pelos danos morais que suportaram.

A existência destes é indubitosa, já que a natural expectativa criada quando da contratação com a ré foi frustrada por responsabilidade exclusiva desta.

Despicienda qualquer consideração para a certeza de que isso provocou abalo de vulto aos autores, que foi muito além dos meros dissabores inerentes à vida cotidiana, o que sucederia com qualquer pessoa mediana que estivesse em seu lugar.

Quanto ao valor da indenização, recorro aos critérios usualmente empregados em casos dessa natureza.

Assim, inexistindo preceito normativo que discipline a matéria, mas atento à condição econômica dos litigantes e ao grau do aborrecimento experimentado, de um lado, bem como à necessidade da fixação não constituir enriquecimento indevido da parte e nem aviltar o sofrimento suportado, de outro lado, arbitro a indenização pelos danos morais dos autores em dez mil reais.

Por fim, a rescisão do contrato e a definição das matérias apresentadas pelas partes tornam desnecessário o pronunciamento sobre a legalidade ou não de algumas de suas cláusulas.

Isso porque ficando definitivamente rompido o liame que se estabeleceu entre as partes deixa de ser útil a discussão em torno do contrato rescindido.

Isto posto, **JULGO PROCEDENTE EM PARTE** a ação para rescindir o contrato firmado entre as partes por responsabilidade exclusiva da ré, bem como para condenar a ré a pagar aos autores as importâncias de R\$ 3.571,45, acrescida de correção monetária, a partir do ajuizamento da ação, e juros de mora, contados da citação, e de R\$ 10.000,00, acrescida de correção monetária, a partir desta data, e juros de mora, contados da citação.

Caso a ré não efetue o pagamento no prazo de quinze dias, contados do trânsito em julgado e independentemente de nova intimação, o montante da condenação será acrescido de multa de 10% (art. 475-J do CPC).

Deixo de proceder à condenação ao pagamento de custas e honorários advocatícios, com fundamento no art. 55, caput, da Lei nº 9.099/95.

P.R.I.

São Carlos, 24 de janeiro de 2014.

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