

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:	1005387-71.2016.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro
Requerente:	Paulo Cesar de Jesus Danelli
Requerido:	Altore Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda

PAULO CESAR DE JESUS DANELLI ajuizou ação contra ALTURE BRASIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pedindo a rescisão dos contratos de promessa de compra e venda e a condenação da ré a restituir as quantias pagas e ao pagamento da multa contratual e de indenização por danos morais. Alegou, para tanto, que em 13.09.2014 entabulou com a ré dois instrumentos particulares de promessa de compra e venda para aquisição de duas unidades no Empreendimento Altum Residencial, a ser realizado nesta cidade. Contudo, em 04.08.2015 recebeu a informação de que as obras do empreendimento estavam temporariamente paralisadas em razão da falta de investimentos, sendo que, até o ajuizamento da ação, a construção não havia sido retomada.

Deferiu-se a tutela de urgência para decretar a indisponibilidade do imóvel pertencente à ré.

A ré foi citada e contestou o pedido, aduzindo que a obra fora paralisada por ter sido negado o financiamento da construção, que o autor pagou a quantia total de R\$ 112.729,93, não se opondo à devida restituição corrigida pelo INCC, bem como que a multa contratual deve ser fixa no percentual entre 10% a 20% do valor pago e que inexistente dano moral indenizável. Além disso, pleiteou o levantamento do arresto e a designação de audiência de conciliação.

Manifestou-se o autor.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

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

Inicialmente, observo que o autor dispensou a designação de audiência conciliatória (fls. 154).

É incontroverso nos autos que as partes firmaram dois contratos de promessa de compra e venda para aquisição de duas unidades do Empreendimento Altum Residencial, o qual teve a obra paralisada por culpa da ré. Também não se discute o direito do autor de rescindir o contrato e receber as quantias já pagas para a ré, bem como a incidência de multa pela rescisão do negócio jurídico. Portanto, a lide cinge-se sobre o total a ser restituído em favor do autor, o percentual da multa contratual e a existência de dano moral indenizável.

O autor pagou o total de R\$ 116.666,37 e R\$ 111.078,71 para aquisição dos apartamentos nº 31 e 42, respectivamente. Os comprovantes de pagamento das parcelas devidas foram juntados com a petição inicial (fls. 43/64 e fls. 65/80), não tendo a ré impugnado especificamente qualquer documento, de modo que se presume correta a quantia indicada. Dessa forma, a quantia a ser restituída em favor do autor é de R\$ 227.745,08. Mas a divergência a respeito não configura litigância maliciosa.

A restituição deverá ser imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça (súmula 543): *"Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador - integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu causa ao desfazimento"*.

Ademais, embora discutível a incidência da cláusula penal em favor do consumidor, a ré concordou com o pagamento de 10% do valor total pago a título de multa pela rescisão contratual, percentual que reputo adequado ao ressarcimento dos prejuízos suportados pelo autor e condizente com o princípio da vedação ao enriquecimento sem causa.

Com relação ao pedido indenizatório, destaco que o dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

Está pacificado que: *"o mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. 'Salvo circunstância excepcional*

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

que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana' (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011)" (AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 09/05/2012).

Portanto, o que se verificou foi a ocorrência de meros transtornos e aborrecimentos decorrentes da rescisão do compromisso de compra e venda e da demora na devolução dos valores pagos, longe de representar uma efetiva violação dos direitos da personalidade a ser indenizada.

Por fim, mantenho a decisão que concedeu a tutela de urgência, pois não houve alteração da situação fática que ensejou a decretação da indisponibilidade do imóvel, ou seja, o risco de que o autor não tenha atendido o crédito reconhecido nesta ação. Além disso, a ré não ofereceu qualquer outra garantia ou demonstrou que possui patrimônio suficiente para quitar a dívida ora discutida.

Diante do exposto, acolho parcialmente os pedidos para declarar rescindido os contratos de promessa de compra e venda entabulado entre as partes e condenar a ré ao pagamento da importância de R\$ 227.745,08, com correção monetária desde cada desembolso, utilizando-se a Tabela Prática editada pelo E. TJSP, juros moratórios à taxa legal, contados desde a citação, e de multa de 10% do valor resultante.

Rejeito o pedido de indenização por dano moral.

Condeno a ré ao pagamento de 2/3 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios dos patronos do autor fixados em 10% do valor da condenação.

Condeno o autor ao pagamento de 1/3 das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios da patrona da ré fixados, por equidade, em R\$ 1.500,00

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 02 de agosto de 2016.

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**