



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 14/10/2013 16:31:17, 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: **0008975-50.2009.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Obrigações**
 Requerente: **Roca Imóveis Ltda**
 Requeridos: **André Luiz Pozzi Cury, Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo Copercana, Fuad Jorge Pozzi Cury, Luiz Jonas Pozzi de Castro, Maria da Graça Pozzi Cury, Noelia M Pozzi de Castro e Renata Maria Pozzi Cury**

Juiz de Direito: **Paulo César Scanavez**

Roca Imóveis Ltda. move ação em face de **Luiz Jonas Pozzi de Castro** e s/m **Noélia M. Pozzi de Castro, Maria da Graça Pozzi Cury, Fuad Jorge Pozzi Cury, Renata Maria Pozzi Cury, André Luiz Pozzi Cury e Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo - Copercana**, dizendo ter celebrado com os réus (exceção da ré Copercana) “Contrato Particular de Implementação, Implantação de Loteamento, Administração e Participação” para planejar, executar, administrar e amplamente participar de um loteamento a ser implantado numa área de 59,62 alqueires de propriedade desses réus, imóvel esse objeto da matrícula nº 43.964 do CRI local. Pelo referido contrato, a autora tinha como obrigações: responsabilidade perante terceiros, levantamento topográfico, demarcação da área, elaboração de projetos, confecção de memoriais, aprovação e registro, e venda dos lotes, com prestação de contas aos requeridos. Em contraprestação, a autora receberia 57% do valor total e real do empreendimento. Contudo, para que pudesse executar suas obrigações contratuais,



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

referidos réus deveriam providenciar e entregar à autora os documentos indicados às fls. 4/5 e, para tanto, lhes foi concedido prazo de 180 dias, a contar da data da assinatura do contrato. Os réus não entregaram esses documentos à autora, nem mesmo após a notificação extrajudicial que lhes foi remetida após o término do referido prazo, tendo alguns réus, inclusive, se recusado a recebê-la. Os réus Maria da Graça, Fuad, Renata Maria e André Luiz responderam à notificação dizendo que havia problemas de restrição com o imóvel onde seria implantado o loteamento e que, por conta disso, estaria cancelado o contrato entabulado pelas partes. Descobriu posteriormente que, em 27.12.2006, ou seja, dentro do prazo de 180 dias que foram assinados ao réu para o cumprimento das obrigações (entrega dos documentos), os réus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro, com anuência e intervenção dos demais réus, venderam 50% do imóvel objeto do loteamento para a Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo – Copercana, mediante escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários. Os réus agiram com dolo, causando inúmeros prejuízos à autora. A Copercana, na condição de cessionária dos direitos que lhe foram transmitidos pelos demais réus, sub-rogou-se também nas obrigações assumidas pelos cedentes, sendo também devedora da autora. Pede a procedência da ação para condenar todos os réus a pagarem à autora o valor equivalente a 57% do valor real do loteamento, o que deverá ser apurado por meio de liquidação por arbitramento, bem como indenização por danos morais em valor não inferior a R\$ 50.000,00, além de honorários advocatícios de 20% e custas do processo. Documentos às fls. 22/92.

Os réus foram citados. Os réus Maria da Graça Pozzi Cury, Fuad Jorge Pozzi Cury, Renata Maria Pozzi Cury e André Luiz Pozzi Cury contestaram às fls. 102/113 dizendo que o contrato firmado com a autora é nulo, porquanto ainda se encontra em tramitação o inventário dos bens deixados por Benedito de Castro, um dos proprietários do imóvel, o que era do pleno conhecimento da autora. Para que o contrato fosse válido, o inventariante Luiz Jonas Pozzi de Castro deveria obter alvará judicial para a cessão e transferência dos direitos hereditários. Também era do conhecimento da autora que a área onde seria implantado o loteamento dependia de regularização, pois era objeto de desmembramento do imóvel objeto da matrícula nº 43.964 do CRI local, tanto que houve pedido de divisão judicial, que tramitou pela 3ª vara cível local. Caberia à autora notificar os réus para a entrega dos documentos após vencido o prazo de 180 dias, o que ocorreu em abril de 2007, mas a autora só veio a fazê-lo em julho de 2008, com a intenção de constitui-los em mora, visando à rescisão contratual e obtenção de lucros fáceis. A autora não ofereceu o suporte necessário aos réus. A Copercana realizou reuniões com a autora, dando-lhe ciência do interesse que tinha no empreendimento, inclusive para que os



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

contratantes Luis Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro fossem substituídos pela Copercana. A autora pretende receber indenização por conta da rescisão contratual, configurando verdadeiro enriquecimento sem causa, beirando à má-fé. A autora não comprovou os prejuízos que alega ter padecido. Improcede a ação. Documentos às fls. 114/208.

Os réus Luiz Jonas Pozzi de Castro e Noelia Pozzi de Castro contestaram às fls. 225/233 alegando que a autora quem inadimpliu o contrato, pois não obteve a aprovação e conclusão do projeto de loteamento na Prefeitura Municipal. O levantamento topográfico de fls. 81/88 foi realizado ao alvedrio dos réus, em desconformidade com o previsto na cláusula 14, §§ 1º e 2º do contrato. Os documentos referidos na cláusula 3ª poderiam ser facilmente obtidos pela própria autora. Os réus Luiz Jonas Pozzi de Castro e Noélia Pozzi de Castro não foram notificados pela autora. Se a autora não cumpriu com suas obrigações contratuais, não pode exigir a percentagem que lhe caberia no contrato. Os réus não venderam parte do imóvel à Copercana e sim deram em pagamento de uma dívida. Não houve abalo à personalidade da autora, pelo que não há que se falar em indenização por danos morais. Improcede a demanda. Mandato à fl. 234.

A ré Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do estado de São Paulo – Copercana contestou às fls. 282/302 sustentando ser parte ilegítima para figurar no polo passivo da demanda, já que desconhecia a avença realizada entre a autora e demais réus, uma vez que o contrato indicado na inicial não foi levado a registro, ato que lhe teria dado a necessária publicidade. É caso de indeferimento da inicial ou de extinção do processo sem resolução de mérito. A ré Copercana é simples cessionária dos direitos hereditários e sucessórios da parte ideal de 50% do imóvel herdada pelos réus Luiz Jonas e s/m Noélia, o que não implica em sucedê-los nas obrigações contratuais assumidas com a autora que não contaram com a participação da Copercana. O contrato objeto da presente ação era do tipo condicional e, ao que tudo indica, a condição não foi implementada pela autora. Esta tinha mera expectativa de direito, que não se concretizou por culpa dela autora, portanto não há que se falar em dano negativo ou frustrado. Incabível a indenização por danos morais, já que não houve exposição do nome da autora ao ridículo, vexame ou humilhação. Pelo acolhimento da preliminar ou improcedência da demanda. Documentos às fls. 303/304 e 306/365.

Réplica às fls. 236/247 e 367/382. Decisão interlocutória à fl. 394. Agravo de Instrumento às fls. 431/445. Debalde a tentativa de conciliação: fl. 467. Acórdão às fls. 526/531 e 550/553. Informações da Prefeitura Municipal de São Carlos às fls. 577/578. Manifestação dos réus às fls. 580, 585 e 595. Documentos às fls. 602/642. Nova tentativa de



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

conciliação à fl. 650, oportunidade em que foi deferida a suspensão do processo por um ano: em vão. Prova oral às fls. 689, 735 e mídia de fl. 755. Documento (mapa) juntado pela autora à fl. 690. Manifestação dos réus às fls. 700 e 706. A autora manifestou-se em resposta às fls. 714/715. As partes apresentaram memoriais às fls. 765/770 (autora), 771/776 (ré Copercana) e 778/782 (réus Luiz Jonas e Noélia).

É o relatório. Fundamento e decido.

A ré Copercana não participou do contrato de fls. 30/40. Figuro como cessionária na escritura pública de cessão e transferência de direitos hereditários outorgada por Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia Marziliak Pozzi de Castro, lavrada no Livro 393, págs. 043/050, 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Sertãozinho. Com efeito, referida outorga refere-se aos 50% que os cedentes possuíam na gleba 1-B da Fazenda São Rafael, neste município, com a área de 59,6236 hectares, equivalentes a 24,64 alqueires, partes ideais essas que, em verdade, se constituíram numa DAÇÃO EM PAGAMENTO em favor da cessionária, para pagamento da dívida especificada no inciso XII de fl. 65, no valor de R\$ 2.750.000,00.

Por força da determinação expressa na letra 'd' da decisão de fl. 783, a ré Copercana exibiu nos autos a prova do seu efetivo crédito em relação aos corréus cedentes, conforme fls. 814/894 e 899/951. Segue-se que a corré Copercana agiu na mais estrita boa-fé. A dívida dos corréus cedentes era bem anterior ao contrato de prestação de serviços de fls. 30/40. Durante a instrução, a autora não logrou desmerecer a boa-fé da terceira contratante, ora corré Copercana.

Portanto, o pedido de indenização em relação à corré Copercana é de manifesta improcedência. Sua conduta se pautou na probidade e na boa-fé objetiva.

O contrato de fls. 30/40 foi celebrado em 16.10.2006 por todos os corréus, exceção à Copercana. A inicial sustentou no item 'I' de fl. 03 que suas obrigações contratuais principais seriam “planejar, executar, administrar e amplamente participar de um loteamento a ser implantado numa área de 59,62 alqueires, de propriedade dos corréus, objeto da matrícula nº 43.964 do CRI local”. Acontece que bem examinado o contrato às fls. 30/31, constata-se que o loteamento não compreenderia os 59,62 alqueires, mas 24,64 alqueires.

A matrícula nº 43.964, cuja certidão consta às fls. 41/45, confirma que os corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro não eram proprietários de parte



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

ideal alguma sobre o imóvel. Benedito de Castro e sua mulher Marina Pozzi de Castro constam da matrícula à fl. 41 e figuram como condôminos em 50% da área remanescente da primeira parte da Fazenda São Rafael, com a área de 137,81,38 has., correspondentes a 56,95 alqueires. Os outros 50% tinham como condôminos Agenor Pozzi e sua mulher Melania Custódio Pozzi (fl. 41).

Com o óbito de Benedito de Castro foi aberto o seu inventário na 2ª vara Cível de Pirassununga, feito nº 837/98, cujas cópias constam de fls. 797/812. Pelo que se colhe de fls. 801/802, a viúva-meeira Marina Pozzi de Castro doou para seus filhos Luiz Jonas Pozzi de Castro e Carolina Maria Pozzi de Castro os 25% que constituíam a sua meação. Desse modo, os corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e esposa passaram a ter direitos hereditários (12,50%) e decorrentes dessa liberalidade (12,50%) num total de 25% do imóvel originariamente com a área de 56,95 alqueires. Colhe-se do item V de fl. 63 que pela 3ª vara cível local teve curso o processo nº 983/91, que cuidou da ação de divisão de terras, onde se declarou o direito de Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher da ordem de 50%, em comunhão com Maria da Graça Pozzi Cury, Renata Pozzi Cury, Andre Luiz Pozzi Cury e Fuad Jorge Pozzi Cury, sobre a gleba 1-B, com a área de 59,6236 has., equivalentes a 24,64 alqueires. Até agora ou não terminou o inventário de Benedito de Castro ou o formal de partilha expedido no inventário da 2ª vara cível de Pirassununga não foi registrado. É o que se depreende da mais recente certidão da matrícula nº 43.964 (fls. 808/812). Observo, ainda, que a divisão do imóvel dessa matrícula também não foi objeto de registro imobiliário.

Com o óbito de Melania Custódio Pozzi (esposa de Agenor Pozzi), consta do registro 07 da referida matrícula, que 25% dos 56,95 alqueires foram atribuídos ao viúvo-meeiro Agenor Pozzi; 12,50% para Maria da Graça Pozzi Cury (casada com Fuad Jorge Cury); 12,50% para Luiz Antonio Pozzi e sua mulher. Pelo registro 08, Agenor Pozzi doou os seus 25% do imóvel para: Luiz Antonio Pozzi e sua mulher e para Maria da Graça Pozzi Cury.

Com a morte de Fuad Jorge Cury (esposo de Maria da Graça Pozzi Cury), a esta foram atribuídos 6,25% do imóvel; Fuad Jorge Pozzi Cury recebeu 2,08333%; André Luiz Pozzi Junior, 2,08333%; e Renata Maria Pozzi Cury, 2,08333%. Constata-se, pois, que Maria da Graça Pozzi Cury ficou com 18,75%, enquanto os três herdeiros-filhos de Fuad Jorge Cury receberam 6,25%, ou seja, 2,08333% para cada um. Total: 25% dos 56,95 alqueires.

Partindo-se da ideia de que a escritura de fls. 60/67 teria inserido dado certo no item V de fl. 63, qual seja, que os cedentes (corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher) teriam 50% sobre 59,6236 has., equivalentes a 24,64 alqueires, enquanto os corréus Maria da Graça Pozzi



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

Cury, Renata Pozzi Cury, André Luiz Pozzi Cury e Fuad Jorge Pozzi Cury teriam os outros 50%, observo que, para fins de definição de responsabilidade contratual, cada corréu responderá na proporção de suas partes ideais, ou seja, Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher com 50%, Maria da Graça Pozzi Cury com 37%, Fuad Jorge Pozzi Cury com 4,333%, André Luiz Pozzi Cury com 4,333%, Renata Maria Pozzi Cury com 4,333%.

Em termos de identificação de coproprietários com título efetivamente registrado na mencionada matrícula e que participaram do contrato firmado com a autora às fls. 30/40, constata-se apenas Maria da Graça Pozzi Cury (R.08 e R.12, fl. 811), Fuad Jorge Pozzi Cury, André Luiz Pozzi Cury e Renata Maria Pozzi Cury (R. 12, fls. 811/812).

Como já consignado, os corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro não figuram como coproprietários daquele imóvel. Cederam seus direitos hereditários e como donatários para a Copercana.

As notificações de fls. 46/47, 53/54 e 55/56 foram encaminhadas pela autora aos corréus (exceção à Copercana) em 23.07.2008. Pouco importa se duas delas não foram entregues pessoalmente aos corréus ali mencionados como destinatários. Desnecessária a notificação desses corréus, haja vista o disposto no artigo 397, *caput*, do Código Civil. Pela cláusula 3ª de fl. 31, esses corréus obrigaram-se a entregar à autora, em 180 dias contados a partir de 16.10.2006 (fl. 40), os documentos do imóvel e pessoais dos contratantes para que a autora pudesse levar adiante as suas obrigações assumidas naquele contrato. Por se tratar de mora *ex re*, não havia necessidade da notificação para a constituição dos corréus em mora. Àquela altura, a autora certamente já tinha conhecimento da lavratura da escritura pública de cessão de direitos hereditários de fls. 60/67. Os corréus Maria da Graça, Renata, André Luiz e Fuad não cederam suas partes ideais a quem quer que seja, mas figuraram como intervenientes anuentes na mencionada escritura, concordando com a outorga procedida pelos corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher. Essa anuência equivaleu à indevida resilição do contrato de fls. 30/40, pois interessava à autora a implementação do loteamento nos 24,64 alqueires.

As diretrizes para parcelamento do solo indicadas às fls. 73/77, em 13.09.2006, evidenciam apenas que a autora tinha interesse em conhecer o procedimento exigido pelo município de São Carlos, já que o imóvel integrava e continua integrando a zona rural. Essas diretrizes foram colhidas antes da autora celebrar o contrato de fls. 30/40. A autora exibiu as diretrizes de fls. 92/92vº, obtidas do município de São Carlos, cujo documento está datado de 30.05.2007. O município de São Carlos já àquela época tinha vivo interesse em fornecer essas



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

diretrizes aos interessados em torno de glebas específicas, mesmo quando superficialmente provocado, para prevenir abusos decorrentes de fracionamentos irregulares. Até aí nada de significativo foi procedido pela autora, cuja iniciativa nesse particular pode ser classificada como de natureza meramente especulativa.

Não impressiona o fato da autora ter exibido nos autos as plantas de fls. 80/91, como querendo convencer este Juízo de que ou havia dado entrada na Prefeitura Municipal de São Carlos com a documentação técnica inicial relacionada às cláusulas 4ª e 5ª de fl. 32 ou estava prestes a fazê-lo como que demonstrando acentuado comprometimento com as obrigações contratuais. Observo que o município de São Carlos à fl. 578 confirmou: “sobre o imóvel em questão, denominado Fazenda São Rafael, não há projeto de parcelamento de solo aprovado por esta Prefeitura Municipal”.

Nenhuma das partes, em verdade, tinha dado, depois do contrato de fls. 30/40, passo firme algum na direção da implantação do loteamento. Tudo ficou no vir a ser. A outorga da escritura de fls. 60/67 se deu setenta e um (71) dias depois da celebração do contrato de fls. 30/40. Essa outorga, como já consignado, frustrou de vez as expectativas da autora em levar adiante as suas obrigações. Mínimos foram os gastos da autora com a feitura das plantas referidas nos autos, trabalho aliás que interessava apenas à autora, uma vez que sabia de antemão que a primeira obrigação tinha sido entregue à responsabilidade dos corréus (cláusula 3ª de fls. 31/32) e só depois de superada essa etapa é que a autora, contratualmente, teria que adotar providências de natureza técnica e no âmbito da administração municipal.

Os corréus (exceção à corré Copercana) descumpriram, pois, o contrato de fls. 30/40, causando frustração à expectativa de ganhos contratuais à autora. Esta perdeu a chance de obter vantagem pecuniária decorrente de toda a sua atuação contratual. Os 57% de seus ganhos brutos no empreendimento estão previstos na cláusula 11ª de fl. 34. O pedido de indenização por perdas e danos exposto na inicial é por demais exagerado. Para a implementação do empreendimento, os gastos seriam expressivos, compreendendo não só a regularização formal do loteamento como também a implementação da infraestrutura, assim como a comercialização dos lotes, publicidade, corretores de imóveis, impostos federal, estadual e municipal.

Observo que no contrato as partes não estabeleceram multa para a hipótese do seu inadimplemento. Aplicável à espécie a teoria da perda da chance. Não se trata de dano meramente potencial experimentado pela autora, mas real numa perspectiva de probabilidade. Carlos Alberto Menezes Direito e Sérgio Cavalieri Filho, Comentários ao Novo Código Civil, Rio de Janeiro,



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

Forense, 2004, vol. 13, pág. 95, tangendo essa teoria enfatizam que: “a doutrina francesa, aplicada com frequência pelos nossos Tribunais, fala na perda de uma chance ('perte d'une chance'), nos casos em que o ato ilícito tira da vítima a oportunidade de obter uma situação futura melhor, como progredir na carreira artística ou no trabalho, conseguir um novo emprego, deixar de ganhar uma causa pela falha do advogado etc. É preciso, todavia, que se trate de uma chance real e séria, que proporcione ao lesado efetivas condições pessoais de concorrer à situação futura esperada”. Sem dúvida que a autora perdeu a chance real de obter ganhos líquidos com o inadimplemento dos corréus. Tivesse o contrato de fls. 30/40 sido cumprido, sem dúvida que a autora obteria lucro. O grande desafio para o arbitramento da indenização em casos tais diz respeito à quantificação do valor da indenização. O valor a ser definido a título de indenização deve guardar próxima relação com a perda da oportunidade em si, mas jamais com o resultado final que poderia advir à autora se todas as etapas do contrato de fls. 30/40 tivessem sido plenamente satisfeitas por todos os contratantes. O princípio da equidade é um grande auxiliar nessa ingente tarefa de quantificação da perda da chance. A escritura pública de cessão de direitos de fls. 60/70 revela que os 50% que os cedentes outorgaram para a Copercana, foram estimados em R\$ 2.750.000,00. Somando-se ao valor dos outros 50% obtém-se R\$ 5.500.000,00. Pela cláusula 11ª de fl. 34, a autora teria 57% sobre o valor total e real do empreendimento, enquanto os outros 43% seriam atribuídos aos corréus (segundo parágrafo da cláusula 11ª, fl. 34). 57% sobre R\$ 5.500.000,00 equivalem a R\$ 3.135.000,00. A autora é imobiliária que atua em São Carlos há mais de 30 anos (item '18' de fl. 11). Razoável que se utilize do percentual que habitualmente é aplicado na corretagem de imóveis: 6%. Como já consignado, as partes limitaram-se à celebração do contrato de fls. 30/40. De útil em termos de cumprimento das obrigações nada fizeram e praticamente nenhuma despesa tiveram. Os desafios para a filtragem/acertamento da documentação seriam gigantescos: a) término do inventário nº 837/98, 2ª vara cível de Pirassununga, tendo como inventariado Benedito de Castro; b) no curso desse inventário já havia sido sinalizada a imperiosa necessidade da viúva-meeira Marina Pozzi de Castro outorgar escritura pública de doação de sua meação em favor de Luiz Jonas Pozzi de Castro e Carolina Maria Pozzi de Castro, pois no corpo do inventário prometera a doação de sua meação para ambos os herdeiros necessários; c) regularização da sentença homologatória de divisão de terras, feito nº 983/91, 3ª vara cível de São Carlos (item V de fl. 63), mediante seu registro; d) verificação sobre a situação dominial de Carolina Maria Pozzi de Castro no mesmo imóvel ou se aquinhoadada com direitos distintos dos hipoteticamente atribuídos ao seu irmão e corréu Luiz Jonas Pozzi de Castro; e) observo que pelo R.07/M. 43.964 do CRI local, Luiz Antonio Pozzi e sua mulher Sonia Maria Meirelles Pozzi (ele é irmão de Maria da Graça Pozzi Cury, e filho de



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

Agenor Pozzi e sua mulher Melania Custódio Pozzi) receberam 12,50% do imóvel dessa matrícula, constituído até hoje como tendo 137,81,38 has. Nada foi esclarecido até agora se Luiz Antonio Pozzi e sua mulher ficaram em condomínio na gleba 1-A do remanescente da Fazenda São Rafael, área presumivelmente distinta daquela que, à fl. 63, consta ter sido atribuída aos corréus por força da divisão de terras mencionada no item V de fl. 63. Este sentenciante, para os fins desta sentença, partiu da premissa de que Carolina Maria Pozzi de Castro não seria aquinhoadada no imóvel que deu ensejo à lavratura da escritura pública de fls. 60/67. Entretanto, necessário que se consigne que, no inventário, não consta mínima referência aos direitos exclusivos de seu irmão Luiz Jonas Pozzi de Castro no imóvel objeto da matrícula nº 43.964 (50% de 59,6236 has., equivalentes a 24,64 alqueires).

Portanto, aplicando-se os 6% sobre R\$ 3.135.000,00, resultam em R\$ 188.100,00, valor suficiente para a justa indenização em favor da autora, sob pena de lhe proporcionar enriquecimento sem causa. O inadimplemento contratual por parte dos corréus não se mostrou agressivo como à primeira vista pareceu. O corréu Luiz Jonas tinha uma dívida. Levar adiante o empreendimento seria um tanto temerário, não só frente à Copercana como também perante terceiros promissários compradores das unidades de terrenos do loteamento. Apesar disso, os corréus responderão, proporcionalmente pelo inadimplemento contratual através de uma indenização pela perda de uma chance. O valor da indenização será pago como segue: 50% a cargo dos corréus Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro; 37% a cargo da corré Maria da Graça Pozzi Cury; 4,333% a cargo de cada um dos corréus Fuad Jorge Pozzi Cury, Renata Maria Pozzi Cury e André Luiz Pozzi Cury (13% ao todo).

A autora não sofreu dano moral algum à sua imagem. A hipótese é de mero inadimplemento contratual causado pelos corréus (exceção à Copercana) e esse fato não pode ser erigido à conta de dano moral. A imagem da autora não foi afetada em momento algum em decorrência do inadimplemento causado pelos referidos réus.

A jurisprudência do STJ é no sentido de que o mero inadimplemento contratual não acarreta danos morais. Referida Corte tem decidido o tema como segue: “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 nº 201.414-PA, Relator Ministro Ari Pargendler). Nesse mesmo sentido, o REsp 202.564/RJ, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, 4ª Turma, DJ de 01/10/2001. O Egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo também tem julgados nessa mesma direção: “Não é, porém, a simples frustração decorrente do inadimplemento que se indeniza, mas sim a ofensa a



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

direitos da personalidade, ou sofrimento intenso e profundo, a ser demonstrado caso a caso” (Apelação nº 468.896.4/6-SP, Relator Desembargador Francisco Loureiro, j. 29.01.2009). E mais: “Dano moral indevido quando se trata de inadimplemento contratual sem excepcionalidade que ocasione vexame e humilhação. Recuso parcialmente provido para afastar o dano moral” (Apelação nº 450.589.4/9, Relator Desembargador Maia da Cunha, j. 26.10.2006).

JULGO: a) **IMPROCEDENTE** a ação movida por Roca Imóveis Ltda. em face de Cooperativa dos Plantadores de Cana do Oeste do Estado de São Paulo – Copercana. Condene a autora a pagar a essa ré, R\$ 10.000,00 de honorários advocatícios, arbitrados em conformidade com o § 4º, do art. 20, do CPC, e 1/5 das custas do processo, incluindo as de reembolso; b) **PROCEDENTE EM PARTE** a ação para rescindir o contrato de fls. 30/40, e para condenar os corréus Luiz Jonas Pozzi de castro e sua mulher Noélia M. Pozzi de Castro, Maria da Graça Pozzi Cury, Fuad Jorge Pozzi Cury, Renata Maria Pozzi Cury e André Luiz Pozzi Cury a pagarem à autora Roca Imóveis Ltda., indenização no valor de R\$ 188.100,00 (cento e oitenta e oito mil e cem reais), na seguinte proporção: Luiz Jonas Pozzi de Castro e sua mulher, 50%; Maria da Graça Pozzi Cury, 37%; Fuad Jorge Pozzi Cury, Renata Maria Pozzi Cury e André Luiz Pozzi Cury, 4,333% cada um. O valor da condenação supra será atualizado a partir da data da escritura pública de fls. 60/67, ou seja, 27.12.2006, incidindo juros de mora de 1% ao mês a partir da citação; c) **IMPROCEDENTE** o pedido de indenização por danos morais formulado pela autora em face dos réus. Houve recíproca sucumbência entre as partes das letras 'b' e 'c' desta parte dispositiva, por isso cada qual responderá pelo custo de seu advogado. Custas *pro rata*.

P.R.I.

São Carlos, 05 de novembro de 2013.

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

DATA

Na data supra, foram-me dados estes autos.

Eu, _____, Escr., imprimi e subscrevi.