



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

SENTENÇA

Processo nº: **1011130-62.2016.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum - Troca ou Permuta**
 Requerente: **Munaiar Correa Construtora Ltda**
 Requerido: **Altire Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Munaiar Corrêa Construtora Ltda. ajuizou ação de rescisão contratual cumulada com pedido de pagamento de multa contratual e perdas e danos contra **Altire Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, alegando, em síntese, que em 08 de maio de 2013 firmou com a ré um contrato de promessa de permuta de um imóvel de sua propriedade, sem benfeitorias, constituído do Lote 02 – Quadra NA, do Empreendimento Parque Faber - 1ª Etapa, objeto da matrícula nº 60.602 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos, por uma fração ideal do empreendimento imobiliário denominado Altum Residencial, que seria construído pela ré, no prazo de 30 meses a contar da data de aprovação da incorporação de venda, no terreno objeto da matrícula nº 60.601 do mesmo Oficial, fração essa composta de seis apartamentos, com dois dormitórios cada e uma área construída de 72m². Ficou também pactuado que a escritura definitiva do imóvel permutado, objeto da matrícula nº 60.602, somente seria feita após a execução da última laje de cobertura. Não obstante, em agosto de 2015 as obras foram paralisadas em razão de falta de investimentos, infringindo a cláusula 7.13 do contrato, que estipula a rescisão do instrumento com o pagamento de multa equivalente a 25% sobre o valor total da permuta, que seria calculada sobre o preço real de mercado, à época, das 06 unidades permutadas. Mencionou ainda que a ré propôs o distrato, contudo, o pagamento da multa somente se daria após a venda do imóvel objeto da matrícula 60.601, com o que não concorda, pois referido imóvel já se encontra indisponível por decisão proferida nos autos do processo nº 1005387-71.2016, que tramita perante a 3ª Vara Cível local. Portanto, requereu a rescisão



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

do contrato com a devolução da posse do imóvel objeto da matrícula nº 60.602, a declaração de indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula 60.601, a condenação da ré ao pagamento da multa contratual no valor de R\$ 662.910,48, além do pagamento de indenização por perdas e danos por ter sido privada de alienar o imóvel a terceiros, a ser arbitrada pelo juízo.

A tutela de urgência foi indeferida e a ré, citada, ofereceu contestação alegando, em suma, que firmou o contrato de permuta narrado na inicial e que as obras foram paralisadas por ter sido negado o financiamento da construção, não obstante o que, tratando a autora de construtora, sabia do risco do negócio, não podendo, de forma unilateral, requerer a rescisão do contrato e a devolução do imóvel permutado, sendo incabível o pedido de devolução do imóvel e o pagamento da multa contratual. Impugnou ainda o valor da referida multa porquanto não tenha sido utilizado qualquer fundamento técnico para o cálculo, sendo correto, em caso de condenação, seja o cálculo elaborado com base em laudo pericial em sede de liquidação de sentença. Sustentou ser incabível a indenização por perdas e danos na medida em que não se pode imputar a ela, ré, a culpa da suspensão das obras, já que isto ocorreu pela negativa de financiamento bancário, impugnando, ainda, a multa prevista na cláusula 5.4, no valor de R\$ 128.211,15, já que não foi exigido tal pagamento à autora, de modo a concluir pela improcedência da ação.

A autora replicou reiterando os termos da inicial.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento imediato, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois as alegações das partes e os documentos juntados bastam para o pronto desate do litígio.

As partes celebraram contrato de permuta e, à luz dos documentos que instruem a petição inicial, está positivado o inadimplemento da ré. Com efeito, a ré não construiu o empreendimento no prazo de trinta meses a contar da data de aprovação da incorporação de venda das unidades autônomas, conforme cláusula 3.3 do contrato (fl. 32). Além disso, a ata notarial lavrada demonstra o abandono das obras (fls. 145/151). Ainda, a ré, em contestação, não juntou nenhum documento que ao menos sinalize, com alguma credibilidade, que retomaria a construção do empreendimento, não bastando e-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

mails vagos, alguns em língua estrangeira (fls. 184/188). Por fim, deflui-se de outra ação, mencionada na inicial e não impugnada em contestação, que a ré de fato admitiu o cancelamento da obra (processo nº 1005387-71.2016.8.26.0566).

Desse modo, é patente o inadimplemento contratual, impondo o decreto de rescisão contratual, com a restituição do imóvel dado em permuta à autora, objeto da matrícula 60.602. E esta tutela há de ser antecipada, nesta sentença, a fim de evitar maiores prejuízos à autora, para que possa, por sua conta e risco, mesmo antes do trânsito em julgado, dar a destinação comercial que melhor lhe aprouver.

Não é caso, entretanto, diga-se desde logo, de deferir o pedido de indisponibilidade do imóvel objeto da matrícula 60.601, da ré. Primeiro, porque já se determinou tal medida no processo acima mencionado e, em consulta ao andamento daquela ação, verifica-se que está em fase de cumprimento de sentença, para avaliação do bem. Segundo, porque se houver alienação do bem, com redução à insolvência da ré, isto será declarado ineficaz frente à autora, nos expressos termos do artigo 792, inciso IV, do Código de Processo Civil. Terceiro, porque quando constituído o título judicial, e uma vez iniciado o cumprimento de sentença, a autora poderá postular a averbação de certidão no registro imobiliário, de acordo com o artigo 828, do mesmo Código.

No que tange às consequências do inadimplemento, cabe impor o pagamento da multa prevista na cláusula 7.13 do contrato, segundo a qual a rescisão da avença implicará o pagamento do equivalente a 25% sobre o valor total da permuta, que será calculada sobre o preço real de mercado, à época, das seis unidades permutadas, além do recebimento das unidades permutadas (fl. 36).

Não há que se falar em recebimento das unidades permutadas, por óbvio, pois a obra foi paralisada, em estágio inicial, e isto sequer foi postulado. Já o recebimento da multa, que se caracteriza como cláusula penal, é devido. Quanto ao valor, a autora trouxe à baila avaliações de edifícios de padrão semelhante, seus respectivos preços de comercialização e metragem, concluindo de forma razoável que o metro quadrado de imóvel de mesma categoria gira em torno de R\$ 6.138,00. Por isso, considerando o percentual da multa convencionada, chegou à quantia de R\$ 662.910,48.

A ré, por sua vez, não impugnou especificamente tal valor, ônus que lhe incumbia. Com efeito, bastaria ao menos sinalizar, na contestação, que a estimativa da



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

autora não encontrava respaldo na prática imobiliária, para então se determinar dilação probatória, de natureza documental ou pericial, para tal fim. Mas não o fez e, de forma genérica, postulou que tal valor fosse arbitrado na fase de cumprimento de sentença, o que não se revela necessário, porque se pode, desde logo, liquidar o *quantum* devido, pelos fundamentos expostos.

Por fim, não é caso de acolher o pedido de fixação de indenização suplementar por perdas e danos. Aplica-se, na hipótese em apreço, o disposto no artigo 416 e parágrafo único, do Código Civil, que cuidam da cláusula penal e alcance da indenização devida: *Art. 416. Para exigir a pena convencional, não é necessário que o credor alegue prejuízo. Parágrafo único. Ainda que o prejuízo exceda ao previsto na cláusula penal, não pode o credor exigir indenização suplementar se assim não foi convencionado. Se o tiver sido, a pena vale como mínimo da indenização, competindo ao credor provar o prejuízo excedente.*

O magistrado e doutrinador **Hamid Charaf Bdine Júnior**, ao comentar esse dispositivo legal, assim ponderou: *Com a utilização da cláusula, as partes dispensam a necessidade da demonstração dos prejuízos e de sua liquidação, tornando-se suficiente a demonstração do inadimplemento. É o que está consignado neste artigo 416. O parágrafo único deste dispositivo impede o credor de exigir o valor suplementar dos prejuízos, quando ele ultrapassar o da cláusula penal. Ressalva, porém, a possibilidade de as partes convencionarem o contrário, hipótese em que a pena estipulada corresponderá ao valor mínimo da indenização. Desse modo, caso os prejuízos demonstrados na ação sejam inferiores ao valor da pena convencional, prevalecerá este último* (Código Civil comentado. 9. Ed. Barueri: Manole, 2015, p. 424).

Vê-se, portanto, que a cláusula penal já funciona como prefixação das perdas e danos, dispensando-se o credor de demonstrar os prejuízos, os quais, portanto, são presumidos pelos próprios contratantes. Para o recebimento de valor superior ao fixado, deve haver autorização contratual expressa, o que não ocorre no caso em apreço. Além disso, ainda que houvesse, as perdas e danos excedentes haveriam de superar o valor da cláusula penal, o que também não se verifica, pois eventual multa a que a autora esteja sujeita em razão do contrato firmado com terceiro (fls. 129/142) já está englobada pela estipulação da multa no contrato ora rescindido, porque de valor menor (R\$ 128.211,15).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido para: a) decretar a rescisão do contrato de permuta celebrado entre as partes; b) conceder tutela provisória, a fim de impor a devolução da posse do imóvel à autora, objeto da matrícula 60.602 do Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos, em até dez dias contados da publicação desta sentença, sob pena de multa diária de R\$ 1.000,00 (um mil reais); c) condenar a ré a pagar à autora, a título de multa pelo inadimplemento contratual, R\$ 662.910,48 (seiscentos e sessenta e dois mil, novecentos e dez reais e quarenta e oito centavos), com correção monetária, utilizada a tabela prática do egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar do ajuizamento da ação, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; d) rejeitar o pedido cumulado de indenização por perdas e danos e de decretação de indisponibilidade do bem objeto da matrícula 60.601, do mesmo Oficial de Registro de Imóveis. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Diante da sucumbência recíproca, as custas e despesas processuais serão suportadas na proporção de dois terços para a ré e um terço para a autora, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito do advogado, sendo vedada a compensação, nos termos do artigo 85, § 14, do Código de Processo Civil, condeno a ré ao pagamento de honorários em favor do advogado da autora, de 10% (dez por cento) do valor atualizado da condenação, e a autora a pagar honorários ao advogado da ré, arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), observados os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 08 de março de 2017.

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