



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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1013493-85.2017.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Interpretação / Revisão de Contrato**
 Requerente: **Ademar de Barros e outros**
 Requerido: **Premiere São Carlos Empreendimento Imobiliário Spe Ltda e outro**

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

Vistos.

Ademar de Barros, Márcia Maria da Silva Barros e Aldryn Rita da Silva Barros propuseram ação de revisão de contrato com pedido de restituição de quantia paga e reparação por danos materiais e morais com pedido de tutela de urgência em face de **Premiere São Carlos Empreendimento Imobiliário SPE Ltda e GCPI e Soliani Construção e Participações Ltda.** Alegaram, em síntese, que a terceira requerente é filha dos demais requerentes, e com o apoio destes, firmou instrumento particular de promessa de venda e compra, com a primeira requerida. O contrato tinha como objeto bem imóvel, a ser construído no empreendimento denominado *Edifício Premiere São Carlos* (unidade autônoma nº 43). Afirmaram que a responsável pelas tratativas contratuais sempre foi a segunda requerida. O preço total do imóvel era R\$ 359.095,84, tendo os requerentes adimplido R\$ 127.158,16. As requeridas haviam se comprometido a entregar o empreendimento imobiliário até o fim de setembro de 2017, no entanto, até dezembro de 2017 as obras nem ao menos teriam iniciado. Em 07/07/2017 as partes assinaram instrumento de distrato, onde as requeridas se comprometeram a devolver integralmente a quantia paga pelos requerentes, por meio do pagamento de 16 parcelas consecutivas, porém não cumpriram com os termos do distrato e deixaram de adimplir as parcelas. O ocorrido foi noticiado ao Procon, que agendou audiência conciliatória, porém as requeridas não compareceram. Requereram o deferimento de tutela para realização de bloqueios de ativos financeiros das demandadas junto à CEF e a outras instituições financeiras, ou determinação para que elas depositem em juízo a quantia devida. Por derradeiro, pleitearam



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

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

pela revisão da segunda cláusula do distrato, de modo a condenar as requeridas à devolução imediata da quantia paga ou, subsidiariamente, a condenação à devolução do montante nos termos do distrato; condenação das requerida ao pagamento de indenização por danos morais no importe não inferior à R\$ 50.000,00; e indenização por lucros cessantes. Juntaram documentos.

A tutela provisória foi deferida.

As requeridas foram citadas e apresentaram contestação. Preliminarmente alegaram a ilegitimidade passiva da segunda requerida (GCPI Empreendimentos) para figurar na presente demanda. No mérito, afirmaram que nunca se furtaram de dialogar com os requerentes e que, por terem sido afetadas pela crise financeira, tiveram dificuldades para entregar o imóvel no prazo estipulado, bem como para honrar o distrato. Impugnaram o pedido de revisão do distrato para pagamento em única parcela. Se insurgiram contra o pedido de indenização por danos morais e sustentaram ser incabível indenização por perda de oportunidade ou por despesas com advogado. Requereram a extinção do feito, sem resolução do mérito, ou a improcedência dos pedidos deduzidos pelos requerentes. Juntaram documentos.

Os requerentes apresentaram réplica.

Instadas a informar quais provas ainda pretendiam produzir ou se havia interesse em designação de audiência de conciliação (fl. 229), os requerentes se manifestara e as requeridas permaneceram inertes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O pedido comporta julgamento antecipado, 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.

O pedido procede em parte.

O atraso na entrega do apartamento objeto do compromisso de compra e venda é incontroverso, não se podendo acolher a justificativa das demandas, de caso fortuito ou força maior, pois nos termos da súmula nº 161, do egrégio Tribunal de Justiça


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

de São Paulo: *Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente.*

As próprias partes já haviam firmado distrato em razão da impossibilidade de entrega do imóvel (fls. 91/95). Não se questiona, por isso, se houve ou não descumprimento do prazo para entrega do imóvel, uma vez que o empreendimento foi abandonado pelas requeridas.

É caso de aplicação da súmula 543, do colendo Superior Tribunal de Justiça: *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.*

No mesmo sentido é o entendimento sumulado pelo egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo: *A devolução das quantias pagas em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel deve ser feita de uma só vez, não se sujeitando à forma de parcelamento prevista para a aquisição.*

Assim, o valor integral desembolsado pelos requerentes deverá ser a eles restituído pelas requeridas de forma integral. No distrato as partes já haviam atualizado o valor total das parcelas pagas pelos promitentes compradores, qual seja, R\$ 127.158,16 e por isso este é que será levado em conta para fins de equacionamento da resolução do contrato.

Quanto aos danos morais, deve-se ponderar que a aquisição de um apartamento novo envolve muitos projetos e sonhos de família, que são frustrados com a inexecução da obra ou entrega fora do prazo contratado. Não são poucos os transtornos enfrentados para sanar problemas a que a parte compradora não deu causa. Extrapolam, e muito, dos aborrecimentos do cotidiano, porque não se compra um apartamento todos os dias, muito pelo contrário, em geral as pessoas o fazem uma ou duas vezes na vida, daí o alto significado e importância desse negócio jurídico.


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

No que se refere ao *quantum* indenizatório, a quantia pleiteada, no importe correspondente a 10% do valor de mercado do bem, não se mostra razoável. **Rui Stoco** ensina os parâmetros na fixação do valor das indenizações por danos morais. Confira-se a doutrina desse eminente jurista: *Em resumo, tratando-se de dano moral, nas hipóteses em que a lei não estabelece os critérios de reparação, impõe-se obediência ao que podemos chamar de binômio do equilíbrio, de sorte que a compensação pela ofensa irrogada não deve ser fonte de enriquecimento para quem recebe, nem causa da ruína para quem dá. Mas também não pode ser tão apequenada, que não sirva de desestímulo ao ofensor, ou tão insignificante que não compense e satisfaça o ofendido, nem o console e contribua para a superação do agravo recebido.* (in **Tratado de Responsabilidade Civil**. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004. p. 1709).

Para os requerentes, então, levando-se em consideração esses critérios, e atentando-se às particularidades do caso em apreço, fixa-se a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), valor que se reputa suficiente para que compense os ofendidos e, ao mesmo tempo, desestimele as requeridas a agir de forma semelhante com outros consumidores em condições análogas.

Descabe, por outro lado, indenização por lucros cessantes, ou como nomeado pelos requerentes, "perda de uma oportunidade", pois no caso concreto não houve dano concreto que justificasse reparação a este título. Logo, para os requerentes, tratou-se de um dano hipotético.

O prazo para entrega da obra era o último dia do mês de setembro, admitido o prazo de tolerância de 180 dias (fl. 42). Ou seja, o empreendimento poderia ser entregue até março de 2018. O prazo de tolerância é válido, conforme entendimento fixado na súmula 164, do Tribunal de Justiça de São Paulo: *É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e compra, desde que previsto em cláusula contratual expressa, clara e inteligível.*

Tem-se que os requerentes celebraram distrato com a fornecedora em 07.07.2017 e ajuizaram a presente demanda em 13.12.2017 ou seja, antes de expirado o prazo para conclusão do empreendimento. Dessa forma, a resolução do contrato,


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
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consideradas as particularidades do caso em apreço, torna incompatível o pleito de lucros cessantes até porque os requerentes serão restituídos, integralmente, da importância desembolsada para aquisição do imóvel.

Apenas faria sentido indenizar o promitente comprador por lucros cessantes caso fosse mantida a entrega do objeto contratual, ainda que a destempo. Mas, no caso concreto, as requeridas paralisaram as obras do empreendimento ofertado o que ensejou a declaração de resolução da avença por culpa delas. Neste cenário, extinto o vínculo contratual, não faz sentido impor às requeridas a obrigação de indenizar os requerentes por supostos lucros cessantes, até porque a restituição das parcelas pagas, de forma integral, já basta para indenizá-los.

Neste sentido: *AGRAVO DE INSTRUMENTO - RESCISÃO CONTRATUAL - Indenização - Falta de material de construção e mão-de-obra especializada que não constituem caso fortuito ou força maior (Súm. 161/TJSP) - Atraso configurado - Ré que deu causa à pretensão rescisória - Descumprimento de prazo contratual para a entrega da unidade habitacional, ainda que considerado o prazo de tolerância acordado - Inocorrência de culpa dos autores pelo desfazimento do negócio - Restituição integral corretamente determinada pela r. sentença. LUCROS CESSANTES - Descabimento - Condenação ao pagamento que pressupõe a ocorrência de efetivo atraso na entrega do imóvel, além da manutenção do próprio contrato - Rescisão contratual operada - Incompatibilidade com a pretensão de postular indenização por lucros cessantes - Recurso parcialmente provido.* (TJSP; Agravo de Instrumento 2047143-24.2018.8.26.0000; Rel. Des. **José Joaquim dos Santos**; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Santo André; j. 21/05/2018).

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega aos compradores, não observado – Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Falta da ré a autorizar a rescisão – Direito dos compradores à restituição integral das parcelas pagas a título do preço, de forma imediata e em única parcela, com efetiva correção a partir de cada desembolso e incidentes juros de mora a partir da citação –

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

*Súmula 543 do C. STJ – Indenização pela indisponibilidade do imóvel – Afastamento – Incompatibilidade com a rescisão contratual – Danos morais – Cabimento – Fixação em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) que não comporta redução – Honorários contratuais fixados por instrumento particular que não vincula terceiros – Ressarcimento afastado – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação 1009952-10.2015.8.26.0309; Rel. Des. **Elcio Trujillo**; Órgão Julgador: 10ª Câmara de Direito Privado; Foro de Jundiaí; j. 17/10/2017).*

Desabe indenização pelos gastos que os requerentes tiveram com a contratação de advogado, porque há nos autos apenas o contrato firmado (fls. 110/113), desacompanhado de qualquer recibo ou efetivo desembolso das quantias ali mencionadas. Ainda, parte do pagamento dos honorários foi pactuado na forma *ad exitum*, ou seja, está na dependência do resultado final dessa demanda, o que significa a inexistência de prejuízo efetivo aos contratantes.

Ante o exposto, **julgo procedente em parte o pedido, para: a) declarar a resolução do contrato celebrado entre as partes; b) condenar as requeridas a restituir aos requerentes, de forma integral, as parcelas pagas, no valor de R\$ 127.158,16 (cento e vinte e sete mil, cento e cinquenta e oito reais e dezesseis centavos) com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar data do distrato, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação; c) condenar as requeridas a pagar aos requerentes, a título de indenização por danos morais, R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com correção monetária, utilizada a tabela prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar deste arbitramento, e juros de mora, de 1% ao mês, contados da citação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução de mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Em razão da sucumbência recíproca, as custas processuais serão suportadas entre ambas os polos da relação em razão de metade para cada um, nos termos do artigo 86, *caput*, do Código de Processo Civil.

Considerando que os honorários advocatícios são direito autônomo do advogado, sendo vedada a compensação, como determinado no artigo 85, § 14, do mesmo

**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****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

diploma, condeno as requeridas a pagar ao advogado dos requerentes honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da condenação e condeno os requerentes a pagar ao advogado das requeridas honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 3.000,00 (três mil reais), quantias que estão em consonância com o proveito econômico obtido pelas partes, e com os critérios do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Oportunamente, arquivem-se.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 24 de maio de 2018.

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