

P O D E R J U D I C I Á R I O
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: | 1004100-73.2016.8.26.0566 |
| Classe - Assunto | Procedimento Comum - Rescisão / Resolução |
| Requerente: | Fabio Henrique Paschoal Bianchi Pinto e outro |
| Requerido: | Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda. |

FÁBIO HENRIQUE PASCHOAL BIANCHI PINTO E CAMILA RAMOS DA SILVA PINTO ajuizaram ação contra BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. pedindo a declaração de nulidade do distrato e da cláusula que determina o perdimento dos valores pagos, a rescisão dos contratos de promessa de venda e compra, a restituição integral das quantias quitadas e a condenação ao pagamento de indenização pelos danos morais suportados. Alegaram, para tanto, que entabularam com a ré dois contratos de promessa de venda e compra das unidades 31 e 33, bloco II, do Edifício Praia do Coqueiro, localizado nesta cidade. Diante do atraso na conclusão das obras, procuraram a ré visando a rescisão dos contratos e a devolução das quantias já pagas, entretanto esta condicionou o encerramento do vínculo contratual à retenção de 30,65% da quantia paga. Assim, assinaram os termos do distrato a fim de garantir o recebimento de uma parte do valor a que teriam direito. Afirmaram, ainda, que a ré não está cumprindo o acordo, pois deixou de pagar as parcelas mensais.

Citada, a ré contestou o pedido, aduzindo em preliminar a inépcia da petição inicial pela inobservância dos requisitos do art. 319 do CPC e pela falta de interesse processual, além de impugnar a concessão do benefício da justiça gratuita e o valor dado a causa. No mérito, advogou que o distrato foi firmado livremente pelas partes, sem a existência de qualquer vício, e que vem pagando as parcelas previstas no instrumento contratual. Subsidiariamente, pugnou pela inexistência de dano moral indenizável e pela impossibilidade de aplicação da multa por isonomia e de restituição imediata das quantias pagas.

Houve réplica.

Após a apresentação da cópia da declaração de imposto de renda, foi indeferido o benefício da justiça gratuita aos autores, os quais promoveram o recolhimento da taxa judiciária.

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@tjst.jus.br

É o relatório.

Fundamento e decido.

A petição inicial é peça processualmente apta, pois contém causa de pedir e pedido. A falta de indicação do endereço eletrônico e da profissão dos autores representa mera irregularidade, a qual não acarreta no indeferimento da exordial. Aliás, mesmo sem a indicação das atividades profissionais por eles exercidas, o benefício da justiça gratuita foi indeferido em razão da constatação da capacidade financeira dos autores para pagamento das custas processuais.

Não há que se falar em falta de interesse de agir, pois a presente ação é medida necessária e adequada para que os autores consigam efetivar eventual direito à anulação do distrato, rescisão da promessa de venda e compra e restituição integral das quantias pagas.

Além disso, há cumulação dos pedidos de indenização por dano moral, de rescisão dos contratos de promessa de venda e compra e de anulação dos distratos, de modo que o valor da causa deve corresponder *"à soma dos valores de todos eles"* (art. 292, inciso VI, do CPC).

Discute-se a validade e a rescisão de quatro negócios jurídicos, razão pela qual deve ser considerado o valor de contrato para fixação do valor da causa, nos termos do art. 292, inciso II, do CPC. Nesse sentido é a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: *"Nos termos do artigo 259, V, do Código de Processo Civil, o valor da causa em que se pretende a rescisão contratual é o valor do próprio contrato. Os precedentes desta Corte que orientam sobre a fixação do valor da causa com base no conteúdo econômico pretendido na demanda não se aplicam em caso de previsão legal específica"*. (AgRg no Ag 1379627/SP, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 26/04/2011).

A quantia prevista em cada um dos distratos e dos contratos de promessa de venda e compra é de R\$ 69.866,19 e R\$ 131.400,00, respectivamente. Soma-se a tais valores a importância de R\$ 20.000,00 pretendida a título de indenização por dano moral. Dessa forma, acolho a impugnação da ré e modifico o valor da causa para R\$ 422.532,38.

P O D E R J U D I C I Á R I O
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

As partes entabularam dois contratos de promessa de venda e compra de duas unidades autônomas do Edifício Praia do Coqueiro, localizado nesta cidade, nos quais há previsão de que os imóveis seriam entregues em Abril de 2015 (fls. 38 e 70), com cláusula de tolerância de até 180 dias (fls. 47 e 79). Em 19 de fevereiro de 2015, houve a celebração de dois distratos (fls. 98/104) visando a extinção dos negócios jurídicos anteriores, haja vista a demora na construção do empreendimento.

Verifica-se, dessa forma, que as partes transacionaram livremente sobre o encerramento do vínculo contratual e restituição das quantias pagas para aquisição das unidades habitacionais. Ressalta-se que, neste tipo de negócio jurídico, é comum que as partes façam concessões mútuas, visando a extinção da avença sem a necessidade de ingressar em juízo e de arcar com os encargos processuais. Aliás, diferentemente do que ocorre nos contratos de adesão, no distrato não há obrigação do consumidor de aceitar os termos constantes no instrumento.

Tratando-se de típica transação concretizada pelas partes, a sua anulação só é possível se obtida mediante dolo, coação ou por erro essencial quanto à pessoa ou coisa controversa, nos termos do art. 849 do Código Civil, o que não é o caso destes autos.

Destaque-se que a transação produziu para a ré a obrigação de realizar pagamentos mensais em favor dos autores. Os autores receberam quatro parcelas, o que proporciona a ilação de que a cada pagamento recebido, eles confirmaram a validade do contrato. A iniciativa da ação anulatória apenas quando a ré tornou-se impontual mostra oportunismo ou talvez arrependimento, mas não se coaduna com a alegação de vício contratual.

A mera hipossuficiência do consumidor não é, por si só, apta a macular qualquer declaração emitida, já que, a ele, também deve ser atribuído o dever de adotar as devidas cautelas nos atos praticados, mormente à vista da expectativa gerada à outra parte.

Por outro lado, não se vislumbra abusividade ou onerosidade excessiva em desfavor dos autores no tocante ao percentual que será para eles restituído. Com efeito, os elementos constantes dos autos indicam que os autores pretendem exercer verdadeiro direito de arrependimento na formalização do negócio, o qual não dá ensejo à revisão do distrato.

P O D E R J U D I C I Á R I O**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

Assim tem entendido o Tribunal de Justiça de São Paulo:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL. AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. Distrato com cláusula de quitação geral. Impossibilidade de rediscussão da avença principal, resolvida voluntariamente pelos contratantes. Vícios de consentimento sequer relatados pela autora na petição inicial, no que toca ao estabelecimento do distrato. Transação hígida. Mero arrependimento incapaz de dar amparo à pretensão. Precedente. APELO PROVIDO." (Apelação nº 1094557-65.2014.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Donegá Morandini, j. 25/09/2015).

"COMPROMISSO COMPRA E VENDA - Anulatória de rescisão contratual - Distrato amigável - Posterior arrependimento - Alegação de negócio maculado por vício - Ausente comprovação - Abusividade e onerosidade excessiva não demonstradas - Prevalência do princípio da força obrigatória do contrato - Improcedência da ação - Sentença confirmada - Aplicação do art. 252 do Regimento Interno deste Tribunal de Justiça - RECURSO NÃO PROVIDO." (Apelação nº 0047379-38.2012.8.26.0576, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 19/08/2014).

"Apelação Cível. Compra e venda de imóvel. Devolução de quantias pagas. Distrato firmado. Legitimidade. Visto que a empreendedora delegou à corretora a venda do imóvel, não há que se falar em ilegitimidade quanto à restituição da taxa de corretagem. Cadeia de fornecedores que gera a responsabilidade da litigante. Mérito - Distrato que representa transação entre as partes para o desfazimento do compromisso de compra e venda. Art. 840 do CC. Ausência de vício de consentimento. Distrato válido. Não ocorrência de ato ilícito. Direito à indenização ou à devolução inexistente. Plena, geral e irrevogável quitação de negócio anterior realizada por transação. Total improcedência dos pedidos da exordial. Sentença reformada. Apelo da demandada provido e improvido o recurso adesivo dos autores." (Apelação nº

P O D E R J U D I C I Á R I O

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

1014212-26.2014.8.26.0161, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel.
 Des. José Joaquim dos Santos, j. 02/02/2016).

Portanto, sendo válido os distratos, não há que se discutir acerca dos contratos originais, pois estes deixaram de existir com o estabelecimento do novo negócio jurídico. Da mesma forma, ausente qualquer ofensa aos direitos extrapatrimoniais dos autores, é incabível indenização por dano moral.

Diante do exposto, modifico o valor da causa para R\$ 422.532,38 e rejeito os pedidos formulados na petição inicial.

Condeno os autores ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono da ré, fixados por equidade em R\$ 5.000,00.

Publique-se. Intime-se.

São Carlos, 02 de agosto de 2016.


Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

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