

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: **1002758-27.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Espécies de Contratos**
 Requerente: **Luiz Henrique Martinelli e outro**
 Requerido: **Salvador Carlos Mazo e outros**

LUIZ HENRIQUE MARTINELLI E OUTRO ajuizaram ação contra SALVADOR CARLOS MAZO E OUTROS, pedindo a declaração de nulidade do contrato firmado entre as partes ou a rescisão do negócio jurídico, bem como a condenação dos réus à restituir as parcelas pagas e ao pagamento de indenização pelos danos morais causados. Alegaram, para tanto, que celebraram com os réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo um instrumento particular de cessão de compromisso de venda e compra, adesão e outras avenças, para futura aquisição da unidade nº 104 do Edifício Residencial dos Tupinambás. O valor acordado foi de R\$ 115.000,00, o qual foi pago na data aprazada. Logo após a assinatura do contrato, a incorporação do imóvel foi entregue à Parintins Empreendimentos Imobiliários, sendo que a responsável pela alienação das outras unidades era ré Gigante Imóveis. Contudo, além da construção estar paralisada, não houve a incorporação do empreendimento na matrícula do imóvel, razão pela qual pleiteiam o rompimento do vínculo existente entre as partes.

Os réus foram citados e apenas Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo apresentaram contestação, embora de forma intempestiva.

Manifestaram-se os autores e os réus.

É o relatório.

Fundamento e decido.

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

Não conheço da contestação apresentada pelos réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo, haja vista que sua apresentação ocorreu de forma intempestiva. Por efeito da revelia, presumem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelos autores, nos termos do art. 344 do Código Civil.

Entretanto, conforme decidiu o Superior Tribunal de Justiça, *“A presunção de veracidade dos fatos alegados em razão da revelia não é absoluta. O julgador pode, na busca da verdade real, determinar a produção das provas que julgar necessárias à elucidação da causa. Embora não apresentando a contestação no prazo legal, poderia o recorrido intervir no feito, em qualquer fase, até a prolação da sentença, apenas recebendo-o no estado em que se encontrar. Desta forma, cabível a juntada dos documentos.”* (AgRg no Ag 1088359/GO, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 28/04/2009).

Dessa forma, é permitido ao juiz, com fulcro no princípio do livre convencimento, valorar os demais elementos probatórios carreados aos autos, não induzindo os efeitos da revelia na procedência do pedido.

Os autores firmaram instrumento particular de promessa de venda e compra, adesão e outras avenças com os réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo, os quais se comprometeram a vender a fração ideal de 1/32 dos imóveis descritos. Consta expressamente que a finalidade do negócio jurídico era a formação de um grupo de investidores para aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, a preço de custo por administração, a ser erigido nos terrenos dos imóveis prometidos a venda.

Posteriormente, houve a celebração de um instrumento particular de gestão para construção de unidades habitacionais e outras avenças (fls. 41/69), no qual ficou pactuado que a ré Parintins Empreendimentos Imobiliários Ltda. seria a responsável pela construção do edifício residencial.

É incontroverso nos autos que não houve a regularização do empreendimento imobiliário junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o que, por si só, justifica a rescisão da avença e a restituição das parcelas já pagas pelos autores. Além disso, as obras do imóvel estão paralisadas, fato que demonstra a inadimplência da incorporadora e corrobora o direito dos autores em rescindir o contrato.

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

A responsabilidade pela restituição das importâncias adimplidas pelos autores é solidária entre os réus. Aliás, mesmo que não houvesse a incidência dos efeitos da revelia, a obrigação dos réus Salvador Carlos Mazo e Fátima Regina de Matos Mazo de devolver as parcelas pagas permaneceria intacta, haja vista que são estes que figuram no contrato de compromisso de compra e venda ora rescindindo.

Ademais, conforme prevê o art. 30 da Lei 4.591/64, *"estende-se a condição de incorporador aos proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio, sempre que iniciarem as alienações antes da conclusão das obras"*, razão pela qual respondem pelo ressarcimento tanto a construtora quanto os proprietários do imóvel.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo assim tem decidido:

"APELAÇÃO CÍVEL - Compromisso de compra e venda - Incorporação imobiliária - Empreendimento que nunca chegou a ser concluído - Responsabilidade solidária dos proprietários e das incorporadores pelo ressarcimento dos valores pagos pelos adquirentes das unidades imobiliárias - Ausência de danos morais - Situação fática descrita que não demonstra a excepcionalidade que daria ensejo à condenação a este título - Recurso parcialmente provido neste particular." (Apelação nº 0037512-15.2009.8.26.0224, 2ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 11/03/2014).

"Compromisso de Compra e venda. Rescisão contratual com pedido de devolução de quantias pagas. Legitimidade passiva da construtora e dos proprietários do terreno. Equiparação destes ao incorporador/construtor. Responsabilidade solidária. Entendimento da Lei nº 4.591/64. Inadimplemento contratual incontestado. Imóvel quitado e não entregue. Obras paralisadas. Devolução integral do valor pago. Sucumbência mínima. Sentença mantida. Recurso improvido." (Apelação nº 9113946-55.2004.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Caetano Lagrasta, Data do julgamento: 28/11/2007).

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

Os valores a serem devolvidos são aqueles relacionados na planilha juntada à fl. 93. 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"*.

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 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 mero transtorno e aborrecimento 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.

Enfatize-se, por relevante, que não se trata de empreendimento destinado à entrega de moradia aos autores mas, sim, de um investimento malsucedido. Com efeito, o objeto do contrato foi a formação de um grupo de investidores para, entre si, aportarem dinheiro para a construção de um edifício residencial, A PREÇO DE CUSTO POR ADMINISTRAÇÃO. A se concluir que o insucesso do projeto induz dano moral indenizável, dir-se-á, por lógica e coerência, que qualquer empreitada sem



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

êxito produzirá o mesmo direito, o que efetivamente seria um exagero.

A propósito, o provimento é de rescisão do negócio jurídico, não de nulidade

Diante do exposto, acolho parcialmente os pedidos para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado e condenar os réus ao pagamento das importâncias descritas na planilha juntada à fl. 93, com correção monetária a partir da data de cada pagamento e juros moratórios contados desde a citação.

Rejeito o pedido de indenização por dano moral.

Indefiro o requerimento de intimação de Joyce Carreri Alves para exibição de documento, pois pessoa alheia ao processo.

Condeno os réus ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 08 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