

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1007536-74.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compra e Venda**
 Requerente: **ROSANA BRIGANTE SALGADO BAFFA e outro**
 Requerido: **Parintins Empreendimentos Imobiliarios Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

ROSANA BRIGANTE SALGADO BAFFA e WALDIR BAFFA ajuizaram **Ação de COBRANÇA DE LUCROS CESSANTES (ALUGUERES) c.c DANOS MORAIS** em face de **PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Os autores alegam na inicial que em 06/02/2013 através de instrumento particular de compromisso de venda e compra adquiriram um apartamento identificado com o nº 71 num empreendimento denominado TOLENTINO RESIDENCE de propriedade da empresa requerida Parintins no valor de R\$ 125.000,00 pagos da seguinte forma: quatro parcelas mensais e consecutivas, sendo a primeira representada pelo cheque de nº 850044, para o dia 10/02/2013 no valor de R\$ 35.000,00, a segunda representada pelo cheque de nº 850045, para o dia 10/03/2013 no valor de R\$ 30.000,00, a terceira representada pelo cheque nº 850046, para o dia 10/04/2013 no valor de R\$

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

30.000,00 e a quarta pelo cheque nº 850047, para o dia 10/05/2013 no valor de R\$ 30.000,00. Aduzem que quitaram todas as parcelas previstas, não havendo, portanto, motivo para as requeridas lhe imputarem causa no atraso para a entrega da obra que estava prevista para outubro de 2013. Requereram a procedência da demanda condenando as empresas requeridas ao pagamento de lucros cessantes (pela ausência de possibilidade de fruição do imóvel, a contar da data prevista para a entrega até a data da escritura de compra e venda do terreno) e danos morais. A inicial veio instruída por documentos às fls. 17/90.

Devidamente citadas as empresas requeridas apresentaram contestação alegando preliminarmente, ilegitimidade de parte da requerida Gigante Imóveis que participou do negócio como mera intermediária. No mérito alegam que se eventual condenação vier a ser proclamada que se limite a data de 14/05/2015, quando ocorreu a entrega do empreendimento a uma associação conforme acordo com compradores. Também justificaram o atraso da obra em razão de uma medida cautelar que determinou a lacração da construção e perdurou cinco meses. No mais rebateram a inicial e requereram a improcedência da demanda.

Sobreveio réplica às fls. 186/190.

As partes foram instadas a produção de provas à fls. 214. À fls. 215 os autores requereram oitiva de testemunhas e as requeridas se manifestaram à fls. 218.

Eis o relatório.

DECIDO.

Não há como acolher a preliminar de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

ilegitimidade passiva, pois o Código de Defesa do Consumidor estabelece a solidariedade dos fornecedores na oferta dos produtos e serviços postos no mercado de consumo.

Assim, tanto as construtoras/incorporadoras, com as intermediadoras (corretoras de imóveis e despachantes de algum modo vinculados a avença) tem legitimidade para figurar no polo passivo de ações como a presente.

Ainda é importante ressaltar que no caso a Gigante Imóveis teve exclusividade nas negociações do empreendimento e seu sócio Ademir Jorge Alves também figura no contrato social da construtora Parintins.

Nesse sentido, TJSP, Apelação 0123070-84.2005.8.26.0000, da relatoria do Des. Elcio Trujillo, julgada em 31/08/2011:

Ementa: AQUISIÇÃO UNIDADE HABITACIONAL - Adesão -Compromisso de venda e compra - Cooperativa habitacional - Forma adotada a afastar caracterização de regime cooperado tratando-se, em realidade, de negócio comum de venda e compra mediante pagamento parcelado - Relação de consumo caracterizada - Incidência das regras do Código de Defesa do Consumidor. ILEGITIMIDADE PASSIVA – Construtora CONSIMA que se obrigou à entrega da unidade compromissada - Solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor - PRELIMINAR AFASTADA (...).

No mesmo diapasão:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Ementa: LEGITIMIDADE PASSIVA – Intermediadora que participou do negócio, com exclusividade na promoção e comercialização das unidades – Responsabilidade da corré Fernandez Mera, diante reconhecimento da solidariedade dos fornecedores, pela aplicação do Código de Defesa do Consumidor. (TJSP, Apelação com Revisão n. 0014627-07.2003.8.26.0001).

A autora vem a Juízo alegando basicamente – causa de pedir - descumprimento contratual em empreendimento imobiliário.

A fls. 31 vemos que foi prevista a conclusão do empreendimento para outubro de 2013 com um “prazo de tolerância”, de 180 dias, para a efetiva entrega da obra, o que é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a entrega das chaves ocorreria de fato em abril de 2014, somando-se os 180 dias de “tolerância”.

Impõe, ainda, ressaltar, que por força de decisão do Juízo da 4ª Vara Cível na demanda 1000508-89 as obras foram paralisadas em janeiro de 2014 (cf. documentos encartados a fls. 178/179) e assim permaneceram até junho de 2014; ou seja, esse interregno deve ser somado à “tolerância”, podendo ser entendido que os autores fazem jus aos lucros cessantes a contar de julho de 2014.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Peticionando nos autos os autores deixam claro que seu pedido não é o de reconhecimento da resolução do contrato por inadimplemento da requerida.

Querem receber lucros cessantes porque perderam oportunidade de alugar o imóvel em razão dos atrasos já referidos.

O atraso até o momento extrapolou a previsão contratual, devendo as requeridas serem responsabilizadas pelo prejuízo dos autores, que, no caso, é presumido.

Como os autores não produziram prova a respeito da perda de oportunidades concretas de locação do imóvel (nenhum documento foi carreado visando demonstrar propostas de locação, ou mesmo o valor que receberiam a título de aluguéis) só resta ao juízo deliberar que o prejuízo será equacionado por arbitramento, e será equivalente ao locativo mensal do imóvel pelo período de atraso, tendo como “dies a quo” 30/12/2014 e “dies ad quem” a efetiva entrega do imóvel, que se deu em 14/05/15 (cf. termo de acordo carreado a fls. 126/129 e petição da própria autor a fls. 238); o momento em que os autores assumiram a posse do bem.

Por fim, como estamos diante de um desacordo negocial, não é o caso de arbitramento de danos morais.

A respeito cf. STJ – 3ª T. REsp 50.999/SC.

No mesmo diapasão a seguinte ensinância: AgRg no Ag 865229/DF, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, 4ª Turma, DJ


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

02/03/04 - STJ:

Ementa: Apelação. Pacote de viagem internacional. Indenização por danos materiais e morais. Impedimento de embarque, por problemas de saúde, previamente informados à correquerida. Aproveitamento do saldo para posterior pacote não respeitado. Sentença de parcial procedência. Dano material reconhecido, fixado pelo total de R\$9.653,80, a ser pago de forma solidária pelas requeridas. Dano moral afastado. Pleito de reforma da correquerida, CVC Brasil. Responsabilidade exclusiva da correquerida Avanti, que não lhe comunicou o impedimento da autora. Previsão expressa no contrato, acerca da aplicação de multa em caso de não comparecimento para embarque. Descabimento, depoimento do preposto da própria CVC, que reconheceu a comunicação prévia da correquerida, da impossibilidade da autora de usufruir do pacote de viagens adquirido. Deficiência na prestação do serviço comprovada. Dever de restituição do valor pago reconhecido. Verba mantida de forma solidária. Sentença mantida. Recurso improvido. - Recurso adesivo da autora. Pleito indenizatório por danos morais e majoração da verba honorária. Cabimento parcial. **Dano moral não reconhecido, mero desacordo comercial. Precedentes do STJ.** Honorários alterados para 15% sobre o valor da condenação. Art.20, § 3º, do CPC. Sentença alterada. Recurso parcialmente provido (TJSP, Apelação 0013024-03.2010.8.26.0566, Rel. Des. Erson de Oliveira, DJ 22/05/2013 - destaquei).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

Hodiernamente, o que se vê é a banalização do instituto do dano moral. Qualquer discussão ou mero aborrecimento dão azo a ações de indenizações por danos morais, desamparadas de fundamento e desacompanhadas dos requisitos essenciais da responsabilidade civil e do dano moral.

Veja-se:

(...) Não há falar em indenização por dano moral se as sensações de dor moral não passam de mero aborrecimento. Não comprovando escorreitamente a autora os fatos constitutivos do seu direito (art. 333, inc. I do CPC) e restando, assim, indemonstrados os requisitos aptos a gerar o dever de indenizar, quais sejam, o evento danoso, o dano efetivo e o nexo causal entre o ato/fato e a lesão, é de ser negado o pedido de indenização por danos morais. (TJSC; acórdão 2007.014592-7; rel. Des. Mazoni Ferreira, data da decisão: 10/05/07, com grifos meus).

Confira-se, ainda:

CIVIL – Dano moral – CDC – Responsabilidade civil objetiva elidida – Inconfiguração – Ausência de prova de fato ensejador – Transtornos do dia a dia – Suscetibilidade exagerada. 1. A responsabilidade civil objetiva do fornecedor de serviços e/ou produtos fica elidida, porque cede diante da prova da inexistência de fato a dar ensejo ao dano moral reclamado. 2. Só deve ser capaz de causar efetivo dano moral, a ocorrência efetiva da dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dos acontecimentos do cotidiano, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústias e desequilíbrio em seu bem-estar. 2.1. Mero dissabor, aborrecimento, mágoa, irritação ou sensibilidade exacerbada estão fora da órbita do dano moral, porquanto, além de fazer parte do que rotineiramente acontece no nosso dia-a-dia, no trato com terceiros, no trabalho, no trânsito, entre amigos e até mesmo no ambiente familiar, tais situações não são tão intensas, profundas e duradouras a ponto de romper o equilíbrio psicológico do indivíduo e suficientes a lhe ensejar sofrimento interno e profundo no seu âmago, provocativo de dano moral que mereça ressarcimento. 2.2. Ao contrário, seria tutelar de forma distinta e inadmissível quem, fugindo à regra da normalidade das pessoas, possui exagerada e descomedida suscetibilidade, mostrando-se por demais intolerante. Recurso da ré conhecido e provido para julgar improcedente a postulação inicial, dando-se por prejudicado o recurso da autora (TJDF – ACJ nº 20.010.810.023.985 – DF – 2ª TRJE – Rel. Des. Benito Augusto Tiezzi – DJU 01.04.2002). Para que seja devida a indenização por dano moral é necessário que o autor comprove a efetiva ocorrência de prejuízo com a configuração de abalo moral ou psicológico do ofendido. (TAPR – AC nº 188.323-6 – 1ª C. Civil – Rel. Marcos de Luca Fanchin – DJPR 31/10/2002 – com grifos meus).

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** o pleito inicial para **condenar as requeridas**, PARINTINS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e GIGANTE IMÓVEIS LTDA, **a pagar à autora**, PEREZ E FERNANDES LTDA, o que vier a ser apurado por arbitramento a título de locativos do imóvel entre 30/12/2014 e 15/05/2015. Os honorários do vistor oficial serão adiantados pelos autores e arbitrados oportunamente. O montante será incluído no total a ser pago pelas rés.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

O pedido de danos morais fica rechaçado, conforme já acima alinhavado.

Sucumbentes na quase totalidade do pleito, arcarão as requeridas com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em 15% do valor atualizado da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

P.Int.

São Carlos,

São Carlos, 02 de agosto de 2016.

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