


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

SENTENÇA
Processo nº: **0015978-85.2011.8.26.0566**Classe - Assunto **Procedimento Ordinário - Troca ou Permuta**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

RELATÓRIO

Dagoberto Monteiro Ricetti e Rose Mary Constanzo Ricetti propõem ação de conhecimento, pelo rito ordinário, contra Verdes Mares Participações Empreendimentos e Incorporações Ltda. Sustenta que as partes celebraram um contrato de permuta pelo qual os autores entregaram um terreno para nele a ré edificar um prédio de apartamentos, tendo a ré, porém, descumprido a sua obrigação contratual. Sob tal fundamento, pede a condenação da ré ao pagamento da multa contratual, de indenização mensal pela ocupação do imóvel, e de reembolso da comissão de corretagem desembolsada pelos autores quando da contratação.

Constatação às fls. 28.

Indeferida a tutela antecipada, às fls. 38.

Citada, contestou a ré, às fls. 66/79, sustentando que, após a contratação, teve que desembolsar quantias com (a) a retificação da área do imóvel (b) com reparos no muro que cercava o terreno, que estava em situação de risco, e partes afetadas das casas vizinhas (b) com a limpeza e terraplanagem do terreno. Tais despesas trouxeram valorização ao imóvel. Além disso, deveriam ser reembolsadas pelos autores, com a rescisão. Argumenta que o contrato prevê o direito de a ré adquirir as unidades que caberiam aos autores, entretanto, ao tentar exercer esse direito, os autores recusaram-no, indevidamente. A ré pretendeu adquirir esses direitos em razão de, por circunstâncias alheias à sua vontade, desistir de edificar um prédio de apartamentos e, em seu lugar, optar por vender a terceiros o projeto já aprovado na prefeitura. Seria a única forma de recuperar o alto capital investido. Isso não foi possível pelo comportamento dos autores. Supôs a ré que o vínculo estava quebrado, sem outros ônus para as partes, mormente considerando as melhorias que fez no terreno. Os autores buscam locupletamento ilícito. A multa deve ser afastada ou reduzida a 2%. A indenização mensal pela ocupação do imóvel não tem amparo contratual. O mesmo, no tocante à comissão de corretagem. Pede a improcedência.

Os autores ofereceram réplica, às fls. 139/140.

Debalde a conciliação, às fls. 158.


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

Veio aos autos laudo pericial, às fls. 181/205, sobre o qual manifestaram as partes às fls. 238, 239/244. Esclarecimentos do perito às fls. 257/260. Manifestação das partes às fls. 269/274, 276/278.

FUNDAMENTAÇÃO

Julgo o pedido na forma do art. 330, I do CPC, pois a prova documental e pericial são suficientes para a solução da controvérsia, e as demais formas de prova não seriam pertinentes ao caso.

Não há a necessidade de segunda perícia, considerado o quanto é bastante para a solução da lide.

As partes celebraram, em 10/02/2009, contrato de permuta (fls. 07/10) pelo qual (a) obrigaram-se os autores à entregar um terreno de 1.574m² para a ré (b) obrigou-se a ré a, em contrapartida, no terreno edificar um prédio e entregar ou comprar dos autores 250m² em unidades autônomas, acabadas, prontas para uso, no primeiro andar, em local privilegiado, com vaga de garagem, no prazo de 30 meses.

O prazo de 30 meses expirou em 09/08/2011 e a obra não apenas não estava concluída como, em conformidade com a constatação de fls. 28, aos 20/10/2011 ainda havia, no local, apenas o terreno, sem qualquer construção.

Incontroverso, realmente, que a ré descumpriu o prazo contratual, pois em contestação reconhece que, no longo período, apenas efetuou a retificação da área do imóvel, com reparos no muro que cercava o terreno, e, por fim, limpeza e terraplanagem.

Os argumentos apresentados em contestação, relativos às circunstâncias que teriam dificultado o andamento da obra, com todas as vênias a entendimento diverso, aludem a elementos que se inserem no conceito de fortuito interno, são riscos inerentes à própria atividade exercida pela ré no mercado, a ela imputados pelo simples fato de desempenhá-la.

Na lição de Agostinho Alvim, é o fortuito interno ligado à própria atividade geradora do dano, ou à pessoa do devedor e, por isso, leva à responsabilidade do causador do evento. Somente o fortuito externo, ou força maior, é que exoneraria o devedor, mas exigiria fato externo, que não se liga à pessoa ou empresa por nenhum laço de conexidade (Da Inexecução das Obrigações e suas Consequências, Saraiva, 1949, p. 291).

Imputável à ré, pois, a rescisão contratual, razão pela qual deve pagar a multa contratual prevista na Cláusula 2º, § 2º do contrato, de 20% sobre o valor atribuído ao imóvel (R\$ 250.000,00 * 0,2 = R\$ 50.000,00), com atualização pelo IGP-M.

É certo que o imóvel, ao invés dos 1.570m² previstos no contrato, possui


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

1.013,74m². Todavia, examinado o contrato, temos que, na forma do art. 500, § 2º do Código Civil, o imóvel foi vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões. A diferença não confere direito à ré, no que tange à base de cálculo da multa.

A ré aduz, sobre a questão, que houve indevida recusa, pelos autores, de oferta de compra dos valores referentes às unidades autônomas que a eles seriam transferidas.

Todavia, o argumento da ré não tem fundamento.

Em primeiro lugar, não tem amparo probatório, pois que nenhuma oferta foi documentada, formalidade mínima exigível para quem pretendesse, de fato, adquirir dos autores tais unidades.

Em segundo lugar, o direito em questão, na forma em que apresentado pela ré, não tem amparo no contrato.

Com efeito, a leitura atenta da Cláusula 3ª da avença, que regulamenta o exercício do direito sobre o qual estamos tratando, mostra que ele somente poderia ser exercido após a entrega das unidades autônomas. Não se trata de direito que a ré pudesse exercer antes de concluída a obra.

Indo adiante, a ré não deverá, porém, pagar indenização pela ocupação do imóvel.

Tal indenização tem a natureza de lucros cessantes.

Os lucros cessantes correspondem a uma parcela dos danos alegados pelos autores, e, nesse cenário, fazem parte dos fatos constitutivos de seu direito (art. 333, I, Código de Processo Civil).

Cabia-lhes, portanto, a prova. Não se desincumbiram de tal ônus. Com efeito, os lucros cessantes são o valor que a parte "razoavelmente deixou de lucrar" (art. 402, Código Civil).

Normalmente, no caso de imóveis com construção, é lógico supor que a privação do uso do imóvel implica a perda de uma razoável possibilidade de o imóvel ser alugado a terceiros.

Todavia, o caso dos autos é diverso, pois trata-se de um terreno baldio, de grande extensão, que não desperta interesse no mercado de aluguéis, fato presumível a partir das regras de experiência comum, art. 335 do Código de Processo Civil. Não se pode impor à ré o pagamento de indenização por dano hipotético, não comprovado.

Por fim, quanto ao valor desembolsado pelos autores com a comissão de corretagem, deverá ser restituído, por trata-se de despesa com o contrato que se está


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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br

rescindindo por fato imputável à ré.

A ré pede que seja abatido do montante a ser restituído as benfeitorias realizadas e valorização do bem, todavia a pretensão esbarra na Cláusula 7ª, § único do contrato: "uma vez que [a ré] não cumpra o que foi acordado neste instrumento ou desista e não conclua a construção do prédio de apartamento, a posse do terreno deverá ser devolvida em imediato ao [autor], não cabendo [à ré] nenhum pleito sobre o que já estiver construído ou qualquer benfeitoria que já tenha feito sobre o imóvel, ficando, assim, sem direito de retenção pelas benfeitorias já realizadas na obra".

Não se trata, com todas as vênias à autora, de cláusula leonina ou abusiva, devendo-se frisar que o vínculo aqui estabelecido é de natureza civil, e o contrato se deu em condições de igualdade.

Os valores desembolsados pela ré não haverão, pois, de ser reembolsados, ante a incidência de cláusula contratual expressa em sentido contrário.

Prejudicada a controvérsia concernente à causa que tornou necessária a reforma dos muros.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **julgo parcialmente procedente a ação** e (a) rescindo o contrato firmado entre as partes, devolvendo-se o terreno aos autores, sem direito da ré a indenização por benfeitorias (b) condeno a ré a pagar aos autores R\$ 50.000,00, com atualização monetária pelo IGP-M a partir de 10.02.2009, e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (c) condeno a ré a pagar aos autores R\$ 7.500,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP a partir de 06.03.2009 (fls. 11), e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação. Tendo em vista a sucumbência parcial, os autores arcarão com 25% das custas e despesas processuais, e a ré, com 75%, sendo que, já considerada a parcial compensação de honorários, a ré pagará aos advogados do autor 10% da condenação, a tal título.

Indefere-se a AJG requerida pela ré, pois não comprovou a necessidade e, inclusive, no curso do processo efetuou a antecipação dos honorários periciais, providência incompatível com essa postulação.

P.R.I.

São Carlos, 01 de março de 2016.

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



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

Telefone: (16) 3368-3260 - E-mail: saocarlos1cv@tjsp.gov.br