



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

SENTENÇA

**CONCLUSÃO**

Em 15 de dezembro de 2016, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito, Dr. Paulo Henrique Ribeiro Garcia. Eu,..... escrevente, subscrevi.

Processo: **1011288-36.2016.8.26.0011 - Procedimento Comum**

Requerente:

Requerido:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Paulo Henrique Ribeiro Garcia**

Vistos.

..... e ..... ajuizaram pedido de RESOLUÇÃO DE CONTRATO cumulado com pedido CONDENATÓRIO DE DEVOLUÇÃO DAS QUANTIAS PAGAS e pedido INDENIZATÓRIO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS em face de ....., alegando, em síntese, ter adquirido da Ré, por meio de contrato de compromisso de compra e venda, a unidade 74, Torre BL02-B, do empreendimento denominado "Condomínio das Tulipas", pelo preço de R\$ 203.185,50, cuja entrega estava prevista para 31 de dezembro de 2015, já inclusa a cláusula de tolerância de 180 dias. Afirmam ter realizado o pagamento do valor de R\$ 50.571,33. Ocorre que a Ré não entregou o imóvel no prazo estipulado, optando os adquirentes pela resolução do contrato. Alegam que em razão do atraso suportaram danos morais e materiais. Pedem seja declarada a resolução do contrato, com a condenação das ré à devolução dos valores pagos pelos autores, bem como ao pagamento de indenização por danos morais e materiais. Juntou documentos.

Citada, a ré apresentou contestação suscitando, preliminarmente, inépcia da inicial, enquanto, no mérito, sustentou que o atraso estaria fundado em força maior, excluindo-se, assim, sua responsabilidade. Impugnou os pressupostos do dever de indenizar.

Houve réplica.

**Feito o relatório, passo à fundamentação.**

Desnecessária a produção de outras provas, comportando o feito julgamento no estado em que se encontra.

Rejeita-se a preliminar de inépcia da inicial, pois a questão se confunde com o mérito.

No mérito, o pedido procede, em parte.

O autores e a ré celebraram contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, no qual, se estabeleceu a conclusão das obras para em 31 de dezembro de 2015, já considerando a cláusula contratual de tolerância.

No caso, contudo, restou demonstrado o inadimplemento da obrigação da promitente vendedora, a justificar a resolução do contrato, a qual deve ser reconhecida judicialmente, devendo as partes voltar ao estado anterior, razão pela qual cumpre à Ré devolver aos Autores as quantias por eles desembolsadas.

**1011288-36.2016.8.26.0011**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

Ademais, a Ré não apresentou nem demonstrou qualquer caso fortuito ou força maior, a fim de caracterizar algum fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito dos autores.

Em relação às parcelas pagas, o documento de fls. 42/43 prova o adimplemento da importância de R\$ 50.571,33, que deve ser objeto de devolução.

No que concerne aos danos morais, patente que a demora no cumprimento da obrigação, acarretou sofrimento por longo período aos autores, que suportou as aflições decorrentes dessa desídia do fornecedor. Nesse sentido, o seguinte julgado:

*“Isto porque, o procedimento inadequado das rés ocasionou angústia e desgosto aos autores, pois é notório que quem adquire o imóvel, contrai dívidas e efetua o pagamento regular das prestações, sente-se frustrado por não poder dispor do bem, sofrendo aflição psicológica, em razão do prolongado martírio de espera pela entrega da casa própria. Consequentemente, os danos extrapatrimoniais se fazem presentes” (TJSP Ap. nº 0432-7.208.8.26.00 - rel. Des. João Francisco Moreira Viejas j. 14.03.12).*

Com efeito, o dano moral indenizável consiste em dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar, o que se verifica na situação narrada pelos Autores.

Não se trata de mero descumprimento contratual, mas de real angústia por quem investiu as economias num imóvel na expectativa de residir ou obter renda, cuja expectativa restou frustrada.

A indenização por dano moral, considerando a extensão do dano (art. 94, CC), que não se pode afirmar intenso, a culpa da Ré (art. 94, § único, CC) e a situação financeira das partes (caráter punitivo-educativo), deve ser fixada em R\$ 5.000,00 para cada autor, que representa uma quantia capaz de compensar o abalo suportado pelos Autores.

No caso, a responsabilidade civil decore do defeito no cumprimento do contrato de consumo, ostentando, portanto, natureza contratual, o que afasta a regra do artigo 398 do Código Civil.

Não se tratando de obrigação positiva e líquida, a mora se constitui mediante interpelação judicial ou extrajudicial (artigo 397, CC). Assim, os juros moratórios incidem desde a citação, conforme artigo 405 do Código Civil e Súmula nº 163 do Supremo Tribunal Federal. Quanto à correção monetária, a indenização dos danos morais será atualizada desde o arbitramento, nos termos da Súmula 362 do Superior Tribunal de Justiça.

Por outro lado, o pedido de indenização pelos lucros cessantes não procede, pois o pedido de resolução de contrato não é compatível com o interesse contratual positivo. Assim, de se admitir apenas as verbas que configurem interesse contratual negativo.

Ante o exposto, DECIDO por JULGAR PROCEDENTE EM PARTE o pedido formulado por [REDACTED] e [REDACTED] em face de [REDACTED], a fim de considerar

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE de SÃO PAULO

Foro Regional XI - Pinheiros

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)

3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

resolvido o contrato de compromisso de compra e venda do imóvel indicado na inicial, condenando a ré a restituir aos autores o valor de R\$ 50.571,33, referente às prestações pagas para aquisição da unidade, corrigido pela tabela prática do TJSP, desde cada desembolso, e acrescido de juros de 1% ao mês, a partir da citação, além de indenização por danos morais no valor de R\$ 10.000,00, com correção monetária pela tabela prática do TJSP desde o arbitramento e juros de 1% ao mês, desde a citação.

Havendo sucumbência recíproca, cada parte arcará com as custas e despesas dos atos que praticou. Em relação aos honorários advocatícios, condeno os autores ao pagamento da quantia de R\$ 3.000,00 em favor do patrono da ré, e o réu ao pagamento da quantia de R\$5.500,00 em favor do patrono do autor.

P.R.I.C.

São Paulo, 15 de dezembro de 2016.

**Paulo Henrique Ribeiro Garcia****Juiz de Direito**