



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

SENTENÇA

Processo nº: **002.07.160936-6 - Procedimento Ordinário (em Geral)**
Requerente: 
Requerido: **Nahas Neto Planejamento Arquitetura e Construção Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Alexandre David Malfatti**

Vistos.

Na petição inicial da ação de rescisão contratual cumulada com pedido de perdas e danos envolvendo as partes supra mencionadas, constou, em resumo, que os autores ajustaram com a ré a aquisição de uma unidade imobiliária – nº 31 do Edifício Diamantina, Bloco "02" do empreendimento denominado CONDOMÍNIO TERRAS DE MINAS. Todavia, a ré havia descumprido o contrato, afirmando que as obras do empreendimento não estavam em andamento e que o prazo de entrega do imóvel jamais seria respeitado. Ao final, deduziu pedidos: a) rescisão do contrato por culpa da ré, impedindo-se a cobrança de valores, notadamente pela inclusão dos nomes dos autores em arquivo de consumo, b) devolução dos valores pagos e c) indenização pelos danos morais.

A tutela de urgência foi deferida.

Na contestação, como matéria preliminar, a ré levantou a ausência de interesse processual e o litisconsórcio necessário da construtora LJF CONSTRUTORA LTDA. No mais, impugnou a pretensão inicial, afirmando que nenhum dos valores foi recebido pela ré, mas sim pela construtora. Por fim, insurgiu-se contra os danos materiais e morais.

É O BREVE RELATO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O processo comporta imediato julgamento, dispensando-se a produção de outras provas, nos termos do artigo 330, inciso I do Código de Processo Civil.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

Inicialmente, rejeito a matéria preliminar.

Os autores possuem interesse processual. Além da adequação entre causa de pedir e pedido, ficou demonstrada a necessidade da prestação jurisdicional. Houve resistência ao pedido, razão pela qual a notificação extrajudicial não produziria o efeito pretendido pelos autores.

Afasto a alegação de litisconsórcio necessário. Apesar da menção da construtora no contrato ajustado entre as partes (fls. 27/36), a posição de compromitente vendedora foi assumida pela ré com exclusividade. De fato, apenas as partes participaram da promessa de compra e venda, ainda que a construtora tenha sido identificada. A sua inclusão era uma faculdade para os consumidores.

No mérito, a ação é procedente.

A contestação funcionou como verdadeira confissão. No contrato, houve previsão de entrega das chaves para dezembro de 2.007 (fls. 27). A ré não fez prova de que o fato tenha ocorrido, até a presente data. Era o suficiente para o acolhimento da rescisão por sua culpa.

Nem se diga que a responsabilidade era da construtora. A alegação tangenciou a litigância de má-fé. A insistência numa argumentação de tamanha fragilidade poderá dar ensejo ao reconhecimento daquela conduta processual. De qualquer modo, insista-se, naquilo que a ré assumiu no contrato: a posição de promitente vendedora da unidade imobiliária, com descrição da titularidade do terreno e da sua condição de incorporadora.

Passo a fixar as consequências.

Primeiro, rescinde-se o negócio jurídico por culpa da ré, declarando-se indevidos quaisquer valores a título de preço ou obrigações contratuais por parte dos autores. Fica ratificada a tutela de urgência, impedindo-se quaisquer anotações dos nomes dos autores, nos arquivos de consumo.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

Segundo, condena-se a ré à devolução de todos os valores recebidos dos autores. Pronunciada a culpa da ré pela rescisão do contrato, a restituição deve ser total, incidindo-se, a partir de cada desembolso, juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente) e correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP).

E terceiro, condena-se a ré ao pagamento de indenização por danos morais. Os autores tiveram frustrada a legítima expectativa de aquisição da casa própria – um dos principais sonhos dos brasileiros e objeto de maciça campanha publicitária no mercado de consumo. Mais do que uma simples rescisão contratual, o ato praticado pela ré impôs aos autores a perda patrimonial relevante e que lhes causou sérias frustrações e aborrecimentos. Fixo a indenização em R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), cujo valor será acrescido de correção monetária (a partir da presente data) e de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação).

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação promovida por [REDACTED] e [REDACTED] em face de [REDACTED], nos seguintes termos:

A) rescindir o negócio jurídico ajustado entre as partes (compromisso de compra e venda celebrado em 30.7.2005) por culpa da ré, declarando-se indevidos quaisquer valores a título de preço ou obrigações contratuais por parte dos autores. Fica ratificada a tutela de urgência, impedindo-se quaisquer anotações dos nomes dos autores, nos arquivos de consumo.

B) condenar-se a ré à devolução de todos os valores recebidos dos autores (fls. 57/79), incidindo-se, a partir de cada desembolso, juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente) e correção monetária (calculada pelos índices adotados pelo TJSP).

C) condenar-se a ré ao pagamento de indenização dos danos morais no valor de R\$ 9.500,00 (nove mil e quinhentos reais), que será acrescido de correção monetária (a partir da presente data) e de juros de mora de 1% ao mês (capitalizados anualmente, a partir da citação).

Em razão da sucumbência, a ré arcará com o pagamento das custas judiciais e dos honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) do valor integral do débito (letras "A" e "B", principais com juros e correção).



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
7ª VARA CÍVEL
RUA ALEXANDRE DUMAS Nº 206, São Paulo - SP - CEP 04717-000

Fica a ré intimada a cumprir a obrigação de pagamento, no prazo de quinze dias, contados da data em que a condenação se tornar exigível, em primeiro ou segundo grau, independente de novas intimações, sob pena de incidir no pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o total (principais com juros e correção, além das custas e honorários), na forma do artigo 475-J do Código de Processo Civil.

A base de cálculo para o recurso: R\$ 90.000,00 (noventa mil reais) – sem acréscimos. A sentença não teve apenas conteúdo condenatório.

São Paulo, 01 de julho de 2009.

CERTIDÃO – PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a sentença supra foi enviada ao D.J.E. Disponibilização em ____/____/2009. Considera-se data da publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionado.
Eu, escr. , digitei e subscrevo.