



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
8ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1020339-09.2023.8.26.0405**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Simone Bueno Fogaça**
 Requerido: **Hum Bel Vista Empreendimentos Spe Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANTONIO MARCELO CUNZOLO RIMOLA**

Vistos etc.

Trata-se de ação de procedimento ordinário proposta por compromissária compradora face a compromissária vendedora alegando-se, em síntese, aquisição de imóvel, com previsão de entrega descumprida. Em razão do fato requer a procedência da ação para que seja determinada a rescisão contratual, mediante o ressarcimento integral dos valores pagos, inclusive, comissão de corretagem; a condenação da Requerida para que indenize a título dano moral; (v.) a inversão do ônus da prova. Deu à causa o valor de R\$ 59.173,86, juntando os documentos de fls. 11/178.

Citada (fl. 264), houve contestação (fls. 80/102), com matéria preliminar e pedido reconvenicional (fls. 274/285), com documentos (fls. 286/442).

E réplica (fls. 450/457).

O pleito reconvenicional não foi conhecido (fl. 447).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

A inicial não padece de nenhum dos vícios do art. 330, § 1º do CPC. Logo, mérito apto a ser apreciado, ao que se o faz pelo julgamento antecipado da lide, nos termos do art. 355, inciso I do CPC, sendo desnecessária a produção de qualquer prova oral.

Trata-se de feito em que apresentada contestação, sendo certo que junto com ela deveriam vir os documentos comprobatórios da antítese sustentada. Seja por força da advertência contida na citação, seja pelo disposto no art. 434 do CPC/2015, pelo que os documentos encartados em réplica não serão considerados, até porque ineficazes. Destaca-se, portanto, que decorre da própria lei a obrigação de juntar os documentos que comprovem a tese sustentada na inicial e contestação. **Prejudicada eventual audiência.**

1020339-09.2023.8.26.0405 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
8ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Nada mais além do que consta dos autos é necessário à formação do convencimento do julgador, ou haveria, em caráter de imprescindibilidade, a ser objeto de dilação probatória, sabendo-se:

“Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder¹”.

Demais disso e não bastasse o art. 370 do CPC/2015, expressamente, prescrever deva o Juiz indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias.

Tratando-se de contrato bilateral, é de rigor o cumprimento das condições estabelecidas tanto pela autora, como pelo réu, **o que afasta a possibilidade de alteração das cláusulas inicialmente ajustadas**, tendo em vista a ausência de motivo que tivesse o condão de autorizar este procedimento, quanto mais porque a qualificação do réu indica que **possuíam** plenas condições de tomar ciência do conteúdo do contrato, das condições de cumprimento e das **consequências** do eventual inadimplemento, o que torna inviável a revisão contratual tal como requerido na petição inicial, quer em decorrência da absoluta previsibilidade das condições pactuadas.

O princípio “*PACTA SUNT SERVANDA*” deve ser respeitado por aqueles que contratam validamente entre si, sejam pessoas físicas ou jurídicas, desde que não ocorra causa excepcional e imprevista que autorize a rescisão com restituição ou que uma das partes não tenha sido cientificada de todas as implicações decorrentes da afirmação do contrato, o que não ocorreu no caso em tela.

A Teoria da Imprevisão ou cláusula “*rebus sic stantibus*” não pode ser invocada para incidir no caso em tela, primeiramente porque não sobrevieram eventos extraordinários, imprevisíveis e onerosos impeditivos da execução do contrato. Segundo que o próprio réu se dispôs a contratar vinculando o mesmo às taxas e encargos estabelecidos.

Existem no mercado diversos fatores de imprevisibilidade que podem afetar negativamente a construção de edificações e onerar excessivamente os incorporadores e construtoras, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemos.

Assim, diante da complexidade desse negócio, é justificada a existência de uma cláusula contratual prevendo a possibilidade de eventual prorrogação do prazo de entrega da obra.

A própria Lei de Incorporações Imobiliárias (Lei nº 4.591/64) prevê a possibilidade de prorrogação:

Art. 48. (...)

§ 2º Do contrato deverá constar a prazo da entrega das obras e as condições e formas de sua eventual prorrogação.

Logo, observa-se que a cláusula de tolerância para atraso de obra possui

¹ - STJ – 4ª Turma - REsp 2.832-RJ - Rel. Min. Sálvio de Figueiredo - j. em 14/08/1990 - DJU de 17/09/1990, pg. 9513;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
8ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

amparo legal, não constituindo abuso de direito (art. 187 do CC).

Por outro lado, não se verifica também, para fins de mora contratual, nenhuma desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas.

É que a disposição contratual de prorrogação da entrega do empreendimento adveio das práticas do mercado de construção civil consolidadas há décadas, ou seja, originou-se dos costumes da área, sobretudo para amenizar o risco da atividade, haja vista a dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversas obstáculos e situações imprevisíveis, o que concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente.

De fato, quanto maior o risco do empreendimento, maior o preço final ao consumidor.

Não é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção que prevê prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra pelo lapso máximo de 180 (cento e oitenta) dias. - STJ. 3ª Turma. REsp 1.582.318-RJ, Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, julgado em 12/9/2017 (Info 612).

No julgamento do EREsp n. ° 59.870/SP, a 2ª Seção, por maioria, entendeu ser possível ao consumidor, adquirente de imóvel, propor o desfazimento da compra em face de inadimplência sua no pagamento das prestações, por não poder atender ao reajuste delas. O acórdão, de relatoria do eminente Ministro **BARROS MONTEIRO**, está assim ementado:

“PROMESSA DE VENDA E COMPRA - RESILIÇÃO. DENÚNCIA PELO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR EM FACE DA INSUPORTABILIDADE NO PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES RESTITUIÇÃO - O compromissário comprador que deixa de cumprir o contrato em face da insuportabilidade da obrigação assumida tem o direito de promover ação a fim de receber a restituição das importâncias pagas. Embargos de divergência conhecidos e recebidos, em parte²”.

Irrelevante, em verdade, se chegou ou não a haver o inadimplemento obrigacional, ou se a ré – ao invés de reclamar da inadimplência dos demais condôminos, foi desidiosa na cobrança destes. Foi considerado é que o consumidor tem direito de desistir da compra, se insuportável o encargo por ele assumido.

No mesmo EREsp n. ° 59.870/SP, foi definido como razoável, para o ressarcimento às despesas administrativas, propaganda, corretagem, depreciação imobiliária (de imóvel novo para usado), desgaste pelo uso, impostos etc., re colocação no mercado etc., alusivas à unidade residencial em comento, **um percentual de retenção, em favor da vendedora, da ordem de 25%** das parcelas pagas pelo comprador (cf. voto do Ministro **BARROS MONTEIRO**).

Seguindo nesse novo rumo, a 4ª Turma também fixou o mesmo

² - DJU de 09/12/2002;



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE OSASCO
FORO DE OSASCO
8ª VARA CÍVEL
AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

percentual no Resp. n.º 196.311/MG, de Relatoria do douto Ministro **CESAR ASFOR ROCHA**, unânime, DJU de 19/08/2002.

Sucedo, contudo, que diversamente das demais hipóteses acima, aqui não há prova de despesas de corretagem, administrativas, desgaste da unidade residencial, e outras mais, chegaram a onerar severamente a ré, que dispunham de tempo bastante para, no curso da edificação, ou sequer iniciada, transferir o apartamento para outrem.

Assim, dentro das circunstâncias da causa, tenho que deverá sobre o valor a ser devolvido um desconto de 10%, conforme cláusula penal.

Rescindido o contrato, falece aos autores, contudo, pagamento de multa/lucros ditos cessantes, primeiro porque **incompatíveis as pretensões**, pois a retirada pressupõe o desinteresse. Segundo, ao que consta, o imóvel era para moradia própria.

Vencida as questões patrimoniais propriamente ditas, cabe a análise da pretensão derradeira, qual seja, o dano moral.

A responsabilidade pelo dever de indenizar decorre da conjugação de três requisitos: a prática de ato ilícito, a ocorrência de um dano e uma relação de causalidade entre ambos, como se denota do amalgamento entre os artigos 186 e 927 do Código Civil.

Excetua-se os infortúnios da vida em sociedade, pois não ensejam dano moral. A propósito, a posição da Corte Superior:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO (ART. 544 DO CPC/73) – AÇÃO DE COBRANÇA POR RESCISÃO CONTRATUAL C/C DANOS EXTRAPATRIMONIAIS – DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL – MERO ABORRECIMENTO – DECISÃO MONOCRÁTICA NEGANDO PROVIMENTO AO RECLAMO – IRRESIGNAÇÃO DO DEMANDANTE. (...) 3. O simples inadimplemento contratual não gera, em regra, danos morais, por caracterizar mero aborrecimento, dissabor, envolvendo controvérsia possível de surgir em qualquer relação negocial, sendo fato comum e previsível na vida social, embora não desejável. No caso em exame, não se vislumbra nenhuma excepcionalidade apta a tornar justificável essa reparação. **‘Não cabe indenização por dano moral quando os fatos narrados estão no contexto de meros dissabores, sem humilhação, perigo ou abalo à honra e à dignidade do autor’³”.**

Na hipótese, por certo que persistiram sentimentos negativos na pessoa da autora. O que falta, contudo, é o ilícito de ordem civil que ensejasse a reparação por dano moral almejada.

Finalmente, para fiel cumprimento do artigo 489 do Código de Processo Civil, revisito a causa de pedir e de defesa deduzidas pelas partes, respectivamente.

³ - Resp. 1.329.189/RN, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012). (...) (4ª Turma, AgRg no AREsp 844.643/PB, Rel. Ministro MARCO BUZZI, j. 26/04/2016) (grifou-se);



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

8ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Naquilo tudo que deduzido, consoante já pronunciado pelo C. Superior Tribunal de Justiça, firmo que à luz dos argumentos e dos julgados oferecidos durante toda tramitação do processo, não vislumbro qualquer premissa fática ou jurídica, ressalva feita evidentemente àquelas que acolhi, que possam em tese ou em concreto infirmar as conclusões lançadas, no esteio da abordagem contida em fundamentação.

“PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM MANDADO DE SEGURANÇA ORIGINÁRIO. INDEFERIMENTO DA INICIAL. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO, OBSCURIDADE, ERRO MATERIAL. AUSÊNCIA. (...) 2. O julgador não está obrigado a responder a todas as questões suscitadas pelas partes, quando já tenha encontrado motivo suficiente para proferir a decisão. A prescrição trazida pelo art. 489 do CPC/2015 veio confirmar a jurisprudência já sedimentada pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça, sendo dever do julgador apenas enfrentar as questões capazes de infirmar a conclusão adotada na decisão recorrida. (...)”⁴

Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE em parte o pedido para condenar a ré a restituir à autora o valor do pedido (total pago descontados 10%), corrigido monetariamente da propositura (e não da notificação pois houve contranotificação), com incidência de juros moratórios que ora fixo em 1% ao mês, contados a partir da citação .

Assim sendo, nos termos do art. 86 do CPC, ficam as custas e despesas processuais proporcionalmente distribuídas em 50% para a demandante e 50% para a demandada. Arcará a demandante com os honorários advocatícios da parte requerida que fixo, por equidade, em R\$ 500,00 e a demandada com o pagamento de honorários advocatícios da parte adversa que, por equidade também, na forma do art. 85, §8º do Código de Processo Civil, fixo em R\$ 500,00 .

Ficam as partes advertidas, desde logo, que qualquer alteração de endereço, no curso do processo, deverá ser comunicada ao Juízo, sob pena de reputarem-se eficazes as intimações enviadas ao local anteriormente indicado, em atenção à regra do artigo 274, parágrafo único do Código de Processo Civil.

Para efeito de preparo do recurso de apelação fixo o valor base de cálculo, aquele dado à causa, corrigido monetariamente em 1% ao mês.

Em caso de futura execução, fica a parte interessada já advertida que deverá instaurar incidente digital, nos termos do Provimento CG nº 16/2016 e dos Comunicados CG nº 438 e 441 de 2016, cumprimento o quanto determinado no item 2 do Comunicado CG nº 438/2016 [no cumprimento de sentença deverão ser anexados os documentos mencionados no Provimento CG nº 16/2016, na seguinte ordem: petição, sentença, acórdão, certidão do trânsito em julgado (se o caso) e documentos pertinentes ao pedido do início da fase executiva], sem prejuízo dos demais documentos elencados no art. 1.286, §2º das Normas da Corregedoria (o requerimento de cumprimento da sentença deverá ser realizado por peticionamento e instruído com as seguintes peças: I – sentença e acórdão, se existente; II – certidão de trânsito em julgado, se o caso; III – demonstrativo do débito atualizado ou planilha do

⁴ - STJ, 1ª Seção, EDcl no Mandado de Segurança nº 21.315-DF (2014/0257056-9), Relator Ministro Herman Benjamin, julgado em 08/06/2016, g.n.

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

COMARCA DE OSASCO

FORO DE OSASCO

8ª VARA CÍVEL

AVENIDA DAS FLORES, 703, Osasco - SP - CEP 06110-100

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

órgão pagador, quando se tratar de execução por quantia certa; IV – mandado de citação cumprido e procurações outorgadas aos advogados das partes, além de outras peças processuais que o exequente considere necessárias), principalmente para que se possa cadastrar corretamente a parte executada e seus eventuais patronos.

Para fins de recurso, excetuada a hipótese de gratuidade, deverá ser recolhido o preparo de 4% sobre o valor da condenação, se houver, ou, caso não haja, ou não seja possível desde logo apurar o montante, sobre o valor atualizado da causa, observado o patamar mínimo de 5 UFESPs. Providencie a serventia o cálculo.

Dispensado o registro, nos termos do art. 72, § 6º, das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Sentença publicada com a liberação nos autos digitais.

Osasco, 03 de abril de 2024.

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