



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: [REDACTED]
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**
 Requerente: [REDACTED]
 Requerido: **Associação dos Subtenentes e Sargentos da Polícia Militar do Estado de São Paulo e outro**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: Dr. **Fernando José Cúnico**

Vistos.

[REDACTED] Ajuizou Ação De Rescisão Contratual Cumulada Com Restituição De Valores Pagos E Danos Morais em face de **Associação Dos Subtenentes E Sargentos Da Polícia Militar Do Estado De São Paulo E Sime Incorporações E Empreendimentos Ltda – Epp.**

Alegando, em síntese, que através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda adquiriu uma unidade autônoma de [REDACTED], situado no [REDACTED] da [REDACTED] do Empreendimento Estação Laranjeiras pelo valor de [REDACTED]. Sustenta que no ato do contrato foi dada uma entrada de [REDACTED], ficando os demais valores em forma de parcelamento. Segue narrando que já adimpliram com todas as parcelas pactuadas, não sendo possível dar prosseguimento ao financiamento do valor residual junto a instituição, uma vez que até presente data o imóvel não foi entregue. Discorre acerca do direito a rescisão e restituição integral dos valores, bem como da solidariedade passiva da 2º ré. Tece considerações a respeito da caracterização do dano moral, como também dos lucros cessantes.

Por fim, postula pela decretação da rescisão contratual com condenação da ré à restituição da totalidade dos valores pagos, bem como os lucros cessantes e os danos morais suportados. Juntou documentos (fls. 26/91).

Devidamente citadas (fls. 97/98), as requeridas apresentaram

[REDACTED] - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

contestação (fls. 99/104), e preliminarmente arguiram a ilegitimidade passiva da Sime Engenharia Construtora Ltda-Me. No mérito, alegaram que o cronograma das obras referentes ao empreendimento não se cumpriu por motivo de inadimplência dos demais associados. Impugnam os pedidos de lucros cessantes e de danos morais alegados pelos autores. Diante disso, postulam pela total improcedência da demanda. Juntaram documentos (fls. 121/178).

Réplica (fls. 182/199).

É a síntese do necessário.

Fundamento e Decido.

O feito comporta julgamento antecipado nos termos do artigo 355, inciso I do Código de Processo Civil porquanto a matéria em comento é de direito, sendo que os fatos relevantes já se encontram comprovados documentalmente.

A preliminar arguida e matéria de mérito, e será logo em seguida analisada.

*No mérito a pretensão inicial é **PARCIALMENTE PROCEDENTE.***

Trata-se de ação que visa à declaração de rescisão contratual com consequente condenação da ré para devolução dos valores pagos cumulada com indenização moral e lucros cessantes.

A pretensão da requerente ao desfazimento do contrato celebrado com as rés para aquisição de imóvel descrito, bem como a restituição de 100% dos valores que pagou, merece acolhimento.

Por primeiro, é incontroversa a incidência do Código de Defesa do Consumidor ao caso em análise, tendo em vista o disposto no art. 2º, parágrafo único, do Código de Defesa do Consumidor.

Pois bem. Não se discute que a autora firmou com as requeridas "*Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma*", através do qual pretendia adquirir a unidade nele descrita.

De outro lado, as regras estabelecidas para o negócio estão devidamente discriminadas no instrumento juntado às fls. 26/41, e, aliás, a relação jurídica jamais fora impugnada pelas requeridas.

Portanto, a existência de contrato, regras estabelecidas, prazo de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

entrega, bem como atraso para tanto, estão devidamente descritos no presente instrumento, contudo, violaram as rés, as regras do presente contrato, no que diz a respeito ao prazo de entrega do imóvel, dando causa à rescisão do presente instrumento.

Sendo assim, a parte autora, não desejando mais a continuidade na compra, pleiteia a rescisão do contrato, fato igualmente incontroverso.

Todavia, a lide se volta em relação aos valores pagos pela autora, na medida em que as requeridas alegam que o motivo dos atrasos para tanto, está ligado ao fato de os demais associados não cumprirem com o que fora pactuado, contudo tal alegação não tem condão para eximir as obrigações assumidas pelas rés.

De fato, não cabe transferir aos autores o risco do empreendimento assumidos pelas rés.

Assim, devidamente assinado o contrato, é certo que as rés não cumpriram com o que fora estabelecido, atuando contra as cláusulas do instrumento pactuado, pois violaram o princípio da *boa-fé objetiva*, que informa o direito contratual moderno, porquanto se espera das partes que atuem com o mesmo denodo e lealdade ao pacto desde sua formação até depois de sua execução.

É a própria aplicação do conceito "*venire contra factum proprium*" que integra a teoria da *boa-fé objetiva*".

Em suma, vigora em nosso ordenamento o princípio da "*pacta sunt servanda*", segundo o qual no contrato livremente firmado entre as partes, desde que não sejam ilegais, as cláusulas devem ser fielmente cumpridas.

Diante disso, vejo que o não cumprimento da entrega da unidade autônoma, no prazo avençado, conforme cláusula contratual, deu ensejo à rescisão do presente instrumento, pois as rés não seguiram com o que fora pactuado no instrumento particular avençado entre as partes.

Assim, assiste razão os autores, no que atine ao pedido de devolução, de uma só vez, e devidamente corrigido, na importância correspondente a sua integralidade dos valores pagos, bem com a multa contratual, totalizando a quantia de, R\$

██████████



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Quanto a preliminar arguida pelas rés, não merece acolhimento, uma vez que a responsabilidade denota-se solidária, pois se verifica que nos autos, a Corré Sime, também é responsável pelo projeto do empreendimento discutido na lide.

O Código do Consumidor conceitua em seu artigo 25 § 1º, a obrigação solidária dos requeridos em face do consumidor.

Ademais, as fls. 121/127, foram juntadas aos autos instrumento particulares de prestação de serviços e outras avenças, pelas próprias requeridas, ao qual fica demonstradas que ambas respondem pelo projeto de construção do empreendimento.

Postulam ainda os autores, lucros cessantes e indenização moral.

Quanto ao pedido de lucros cessantes, é certo que o pedido de ressarcimento de aluguéis é devido, vez que, passado o período em que a obra deveria ter sido entregue (bem como o prazo de dilação), e não entregue o imóvel, os autores não puderem dispor do seu direito de usufruírem do imóvel, seja para instalar residência ou para loca-ló.

Nesse sentido, ainda, cito a Súmula nº 162, do Tribunal de Justiça de São Paulo, que assim prevê: *“Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio”*.

Além de:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - CONTRATOS - COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA - ATRASO NA ENTREGADA OBRA - INDENIZATÓRIA POR LUCROS CESSANTES E DANOS MORAIS MOVIDA PELO ADQUIRENTE - INADIMPLENTO RECONHECIDO NA SENTENÇA – PROCEDÊNCIA PARCIAL DOS PEDIDOS NO JUÍZO A QUO - INCONFORMISMO DAS RÉS (VENDEDORA E INCORPORADORA) - 1) RECURSO DA VENDEDORA - ILEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM POR SER MERA PERMUTANTE DO TERRENO - EMPRESA QUE FIGUROU NO CONTRATO COMO VENDEDORA E QUE PARTICIPOU DO OFERECIMENTO DO EMPREENDIMENTO AO CONSUMIDOR ADQUIRENTE - APLICAÇÃO DA TEORIA DA APARÊNCIA E DA BOA-FÉ NAS RELAÇÕES CONTRATUAIS – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA VENDEDORA CARACTERIZADA - 2) RECURSO DA INCORPORADORA - ALEGADA INEXISTÊNCIA DE PROVA DOS LUCROS CESSANTES - ATRASO DA OBRA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

INCONTROVERSO - PRIVAÇÃO DE FRUIÇÃO DO BEM PARA USO PRÓPRIO OU PARA LOCAÇÃO - PREJUÍZOS PRESUMIDOS - INDENIZAÇÃO DEVIDA - SENTENÇA MANTIDA - APELOS IMPROVIDOS. 1. Vendedora de empreendimento imobiliário que participou ativamente do oferecimento do imóvel perante o consumidor/adquirente possui legitimidade passiva ad causam, respondendo solidariamente pelo inadimplemento da incorporadora, em homenagem à teoria da aparência e à boa-fé nas relações contratuais. 2. O inadimplemento contratual por atraso na entrega da obra acarreta, ipso facto, lucros cessantes ao adquirente a serem indenizados por impossibilidade de fruição do bem para uso próprio ou para oferecimento em locação. (TJ-SC - AC: 20130735031 SC 2013.073503-1 (Acórdão), Relator: Monteiro Rocha, Data de Julgamento: 12/03/2014, Segunda Câmara de Direito Civil Julgado).

Resta, porém a questão moral.

Quanto aos danos morais, apesar dos dissabores experimentados pela parte autora, o Superior Tribunal de Justiça já se posicionou no sentido de que, em regra, não se concede indenização por danos morais decorrentes de violação de contrato:

"O inadimplemento do contrato, por si só, pode acarretar danos materiais e indenização por perdas e danos, mas, em regra, não dá margem ao dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. embora a inobservância das cláusulas contratuais por uma das partes possa trazer desconforto ao outro contratante - e normalmente o traz - trata-se, em princípio, do desconforto a que todos podem estar sujeitos, pela própria vida em sociedade. com efeito, a dificuldade financeira, ou a quebra da expectativa de receber valores contratados, não tomam a dimensão de constranger a honra ou a intimidade, ressalvadas situações excepcionais (stj - resp 202564 / rj ; recurso especial 1999/0007836-5 – rel. Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira (1088) – órgão julgador: 4ª turma – data do julgamento: 02/08/2001 – data da publicação: 01.10.2001 – unanimidade).

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a pretensão inicial, com fundamento no art. 487, I, do Código de Processo Civil, para:

1) DECLARAR a rescisão do contrato de promessa de compra e venda entre as partes; **2) CONDENAR Solidariamente** as rés, a restituírem aos autores, a integralidade dos valores pagos por eles para aquisição do imóvel, sendo a quantia de R\$ [REDACTED] que será



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
12ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

devidamente corrigido pela Tabela Prática de Atualização de Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça de São Paulo desde os efetivos desembolsos, e acrescido de juros legais de 1% ao mês desde a data da citação, ambos calculados até o efetivo pagamento; **3) Condenar** as rés *Solidariamente* ao pagamento dos lucros cessantes no importe de R\$ [REDACTED] [REDACTED] corrigidos desde os respectivos desembolsos, pela tabela prática do TJSP, com juros de mora 1% ao mês, desde da citação, ambos calculados até o efetivo pagamento.

Em vista da sucumbência mínima do autor, **CONDENO** as rés ao pagamento de custas judiciais, além do pagamento de honorários advocatícios do autor, que fixo, em 10% (dez por cento) do valor da condenação, de acordo com art. 86, parágrafo único do CPC.

P.R.I.

São Paulo, [REDACTED] de 2018.

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