


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE PIRACICABA
FORO DE PIRACICABA
5ª VARA CÍVEL
RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100
SENTENÇA

Processo nº: **1004249-79.2023.8.26.0451**
 Classe – Assunto: **Procedimento Comum Cível - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Gilberto Bonifacio**
 Requerido: **Mrv Prime Lxiv Incorporações Ltda**

Justiça Gratuita

Número de controle: 2023/000357

 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Mauro Antonini**

GILBERTO BONIFÁCIO move ação de rescisão contratual, com devolução de quantias pagas, com indenização por danos materiais e morais, contra **MRV PRIME L-XIV INCORPORAÇÕES LTDA.**, alegando ter visitado estande de vendas disponibilizado pela ré, no qual lhe apresentaram apartamento decorado virtual, por meio de vídeo de 59 segundos, pelo qual não foi possível constatar diversos aspectos construtivos, como colunas nos cantos e no teto, teto e paredes chapiscados, teto do banheiro em PVC, canos expostos, ausência de interfone, janelas sem venezianas, contrapiso desnivelado, divergências na área comum, ausência de área para academia, ausência de área de lazer com árvores frutíferas; que, além disso, houve desmoração de terra. Pediu antecipação de tutela para suspensão da exigibilidade das parcelas contratuais e taxas associativas, vedando-se negativas. A final, pretende a resolução contratual, com devolução de todos os valores pagos à ré, indenização dos valores pagos à instituição financeira que lhe concedeu financiamento, indenização pelo subsídio que lhe foi concedido e pelo FGTS empregado na aquisição, indenização por danos morais de R\$ 40.000,00, indenização pela perda de uma chance de R\$ 13.400,00; indenização por lucros cessantes de R\$ 3.504,16, condenando-se a ré a quitar o financiamento. Deu à causa o valor de R\$ 225.370,13.

Requerer e lhe foi deferida gratuidade.

Foi deferida antecipação de tutela para suspender a exigibilidade de parcelas vindendas e proibição de cobranças extrajudiciais, negativas, protestos etc.

A ré contestou, arguindo falta de interesse de agir; ilegitimidade passiva para o pleito de resolução contratual e restituição de valores; litisconsórcio passivo necessário com a Caixa Econômica Federal e consequente remessa à Justiça Federal; decadência; no mérito, regularidade da obra; ausência de propaganda enganosa; apartamento decorado que retratava fielmente a unidade recebida; impossibilidade de inversão do ônus da prova; a-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

ceitação do apartamento pelo autor durante vistoria, a impedir reclamação posterior; inexistência de propaganda enganosa em relação às áreas comuns; inexistência de promessa de área para academia inexistência de culpa ou defeito da ré pelo desmoronamento, causado pelo condomínio vizinho; impossibilidade de rescisão, ante a existência de alienação fiduciária registrada; venda que constitui ato jurídico perfeito; ausência de confusão entre a construtora e a instituição financeira; inaplicabilidade do Código de Defesa do Consumidor, mas da lei de alienação fiduciária de imóveis; impossibilidade de restituição de valores do subsídio e do FGTS; na eventualidade de condenação, os juros de mora devem seguir a Selic; inexistência de danos morais; não cabimento da tutela de urgência; incompatibilidade entre resolução contratual e pedido de lucros cessantes; inexistência de perda de uma chance.

O autor replicou, rebatendo a contestação, reafirmando sua posição.

Foi proferida decisão invertendo o ônus da prova, consultando a ré sobre eventuais provas a produzir, tendo ela reiterado as preliminares e solicitado o julgamento antecipado.

É o relatório. **DECIDO.**

Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir, sob a alegação de que era necessária prévia tentativa de transação extrajudicial, pois, para a relação jurídica em tela, não era impositiva tal tentativa. Além disso, pelo teor da contestação, negando-se peremptoriamente as pretensões ajuizadas, está evidente que seria de qualquer modo infrutífera prévia tentativa de acordo.

Rejeito a preliminar de falta de interesse de agir, por suposta impossibilidade de desfazimento do contrato de alienação fiduciária, visto que, como será visto adiante, não é disso que se trata. O pedido é de resolução do compromisso de compra e venda, preservando-se a alienação fiduciária.

Rejeito a preliminar de litisconsórcio passivo necessário entre a ré e a Caixa Econômica Federal. A ré alega que, resolvido o compromisso de compra e venda, seria afetado diretamente o financiamento garantido por alienação fiduciária, o que tornaria a Caixa Econômica Federal, a credora fiduciária, litisconsorte passiva necessária. Tal argumento não prospera. A existência de litisconsórcio necessário em ações como a presente, de pleito de resolução contratual do compromisso de compra e venda, por inadimplemento culposo cometido pela alienante, tem sido refutada pela jurisprudência do STJ. Sendo orientação firmada pela mais alta Corte de interpretação da legislação infraconstitucional, deve ser observada. Confirmam-se os seguintes precedentes:



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

1. Consoante o entendimento desta Corte, a eventual legitimidade passiva da CEF está relacionada à natureza da sua atuação no contrato firmado: é responsável se atuar como agente executor de políticas federais para a promoção de moradia para pessoas de baixa renda, quando tiver escolhido a construtora ou tiver qualquer responsabilidade relativa ao projeto; não o é se atuar meramente como agente financeiro. Precedentes. 2. No caso em apreço, o Tribunal estadual concluiu que a empresa pública agiu apenas como agente financeiro do empreendimento imobiliário, ou seja, como mera credora fiduciária, no contrato de financiamento para a realização da obra firmado com o ora recorrente. Desse modo, a revisão do julgado encontra óbice nas Súmulas n.ºs 5 e 7 do STJ. 3. Consoante precedentes das Turmas que integram a eg. Segunda Seção, as disposições da Lei n.º 9.514/97, que disciplinam a alienação fiduciária na compra e venda de imóvel, só são aplicáveis à hipótese em que o devedor fiduciante não paga, no todo ou em parte, a dívida, e é constituído em mora, o que não é o caso dos autos, uma vez que, conforme apurado pelas instâncias ordinárias, foi a incorporadora que deixou de entregar a infraestrutura no prazo prometido. Incidência da Súmula n.º 568 do STJ. 4. Agravo interno não provido (AgInt no AREsp n. 2.208.284/RJ, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 6/3/2023, DJe de 9/3/2023).

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESCISÃO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. CONFIGURAÇÃO DE LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO. DESCABIDO. NATUREZA JURÍDICA DA RELAÇÃO CONTROVERTIDA. DIREITO MATERIAL DO CREDOR FIDUCIÁRIO NÃO ATINGIDO. 1. Recurso especial interposto em: 08/06/2020. Concluso ao gabinete em: 23/03/2022. 2. Ação de rescisão de contrato de compra e venda de imóvel. 3. O propósito recursal consiste em perquirir se o credor fiduciário deve figurar como litisconsorte necessário em hipótese na qual a ação judicial visa à rescisão do contrato de compra e venda de imóvel que foi adquirido por alienação fiduciária. 4. Encontrando-se o entendimento do Tribunal de origem em consonância com a jurisprudência desta Corte Superior, por terem sido fixados os honorários dentro do percentual estabelecido por lei, inexistente violação ao art. 85, §2º, do CPC. 5. Prevê o art. 114, do CPC/15, que o litisconsórcio será necessário por disposição de lei ou quando, pela natureza da relação jurídica controvertida, a eficácia da sentença depender da citação de todos que



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

devam ser litisconsortes. 6. O direito material é o que determina a existência ou não de litisconsórcio, facultando ou exigindo a sua formação. 7. A alienação fiduciária é garantia que outorga ao credor fiduciário a propriedade resolúvel da coisa dada em garantia, ao passo que o devedor fiduciante detém apenas a sua posse direta. 8. Quando a decisão judicial não afeta o direito material do credor fiduciário, de forma a saber, a propriedade do bem, não há razão que fundamente a formação de litisconsórcio necessário, importando que o credor fiduciário não seja em nenhuma hipótese prejudicado. 9. Recurso especial não provido (REsp n. 1.992.178/MA, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/8/2022, DJe de 18/8/2022.).

Rejeito a preliminar de decadência, pois o autor exerce direito potestativo de resolução contratual, por inadimplemento culposo da ré, para o qual não há previsão de prazo decadencial. Os demais pedidos configuram pretensões indenizatórias, para as quais não há prazo decadencial, mas prescricional, aplicando-se a prescrição de dez anos do art. 205 do Código Civil, não consumada.

Quanto ao mérito, desnecessárias outras provas, passo ao julgamento antecipado.

Em relação ao pedido de resolução do compromisso de compra e venda por inadimplemento pela ré, há diversos aspectos que configuram, realmente, propaganda enganosa, com prejuízo ao autor, configurando-se inadimplemento contratual pela ré. No vídeo cujo link foi fornecido pelo autor, de fls. 6, é possível avistar em parte os *shafts* na cozinha e no banheiro, mas não é possível perceber o *shaft* aéreo na cozinha, retratado na foto de fls. 152. Além disso, no material publicitário, há máquina de lavar encaixada ao lado da pia da cozinha (fls. 6), mas no apartamento recebido, nesse local, há uma coluna que impede que a máquina fique encostada na parede, o que reduz o espaço da área de serviço. Há canos não embutidos nas paredes, embutimento que é inviável, pois se trata de construção de alvenaria estrutural, canos esses cuja existência, fora das paredes, não era possível perceber no tour virtual. No tour virtual aparece aparelho de interfone na parede, mas, no apartamento recebido, não é possível a instalação de interfone. Pela falta de produção de provas pela ré, não foi refutada a alegação de contrapiso desnivelado. Ainda, por falta de provas pela ré, a tubulação de gás é externa e visível na cozinha, causa de prejuízo estético e perda de espaço útil (fls. 153). Essas diversas discrepâncias entre o que havia sido objeto da propaganda e o produto efetivamente entregue configura inadimplemento contratual. Pois a propaganda vincula o fornecedor do produto. A entrega de apartamento com configuração diversa constitui descumprimento do contrato pela alienante, a autorizar pleito de resolução

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

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

contratual. Em consequência, fica resolvido o compromisso de compra e venda, com condenação da ré à restituição de todos os valores pagos pelo autor, com correção monetária desde cada desembolso e juros de mora da citação. A devolução desses valores inclui o que foi utilizado do FGTS do autor.

Como decorrência da resolução contratual, a ré deverá, ainda, ressarcir todos os valores pagos pelo autor à Caixa Econômica Federal, com correção monetária dos desembolsos e juros de mora da citação. Pela mesma razão, a ré deverá passar a suportar as prestações do financiamento, sub-rogando-se no contrato de financiamento, na posição de mutuária, permanecendo a propriedade fiduciária com a Caixa Econômica Federal, sem que seja afetado o direito desta em relação ao imóvel que lhe foi alienado em garantia.

Procede o pedido de indenização por danos morais. O autor visava aquisição de imóvel próprio, para moradia, iniciando o pagamento do preço, contraindo financiamento, arcando com as parcelas respectivas, até que foi surpreendido com unidade divergente em relação à que lhe havia sido ofertada, tornando necessária a resolução do contrato, com frustração da compra de imóvel próprio, adiada essa intenção, causa de considerável frustração, configurando-se danos morais. No arbitramento, considerando as circunstâncias de fato do caso concreto e o critério de moderação preconizado pela jurisprudência, arbitro a indenização por danos morais em R\$ 10.000,00.

Não procede o pedido de indenização pela perda de uma chance. A esse título, o autor postula indenização correspondente a 10% do valor do contrato. Argumenta que, pela resolução do contrato, perdeu a chance de residir em imóvel próprio, utilizando-o plenamente. Não houve, no entanto, perda de uma chance, pois, com resolução contratual, obtendo a restituição de todas as parcelas pagas, inclusive ao agente financeiro, o autor terá plena oportunidade para aquisição de outro imóvel próprio, de modo que não ocorreu esse alegado prejuízo.

Não procede, também, o pedido de lucros cessantes. O autor recebeu a posse do apartamento e não consta que a tenha devolvido à ré. Se permanece na posse do imóvel, não há prejuízo a título de lucros cessantes. Acrescente-se que, recebendo os valores pagos de volta, podendo adquirir outro imóvel, devolvendo a posse à ré, não haverá razão jurídica a justificar indenização a título de lucros cessantes.

Por fim, rejeito o pedido da ré, para que os encargos moratórios correspondam à Selic. Não se desconhece que essa questão está sendo objeto de debate no STJ, mas, por ora, ao que consta, a jurisprudência dominante do Tribunal de Justiça deste Estado conti-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE PIRACICABA

FORO DE PIRACICABA

5ª VARA CÍVEL

RUA BERNARDINO DE CAMPOS, 55, Piracicaba-SP - CEP 13417-100

nua aplicando correção monetária pelos índices de sua tabela prática, com juros de mora de 1% ao mês.

Pelo exposto, julgo **PROCEDENTES EM PARTE** os pedidos:

a) resolvendo o compromisso de compra e venda por inadimplemento contratual cometido pela ré;

b) condenando a ré à restituição de todos os valores pagos pelo autor, a ela e à credora fiduciária, com correção monetária dos desembolsos e juros de mora da citação;

c) condenando a ré a passar a suportar as prestações do financiamento, sub-rogando-se na posição do autor perante a credora fiduciária;

d) condenando a ré em indenização por danos morais de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), corrigidos da presente data, com juros de mora da citação;

e) rejeitando os pedidos de indenização pela perda de uma chance e por lucros cessantes;

f) condenando a ré em honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor da condenação;

g) condenando o autor em honorários advocatícios de 10% (dez por cento) do valor dos pedidos rejeitados, subordinada a cobrança da sucumbência à futura e eventual revogação da gratuidade;

h) declarando compensadas entre as partes as demais despesas processuais, por força da sucumbência recíproca.

A correção monetária deve ser calculada pelos índices da Tabela do Tribunal de Justiça deste Estado. Os juros de mora são de 1% (um por cento) ao mês.

Piracicaba, 10 de outubro de 2023.

MAURO ANTONINI

Juiz de Direito

Assinatura digital à margem direita