



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª 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: **1115875-36.2016.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Compromisso**
 Requerente: **[REDACTED]**
 Requerido: **CHL XCIV Incorporações Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Nogueira**

Vistos.

[REDACTED] movem AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL c/c RESTITUIÇÃO DE QUANTIAS PAGAS e INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS contra **CHL XCIV INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS** alegando o inadimplemento contratual da ré por não entregar o imóvel no prazo estabelecido no contrato havido entre as partes, já observada a cláusula de tolerância de 180 dias.

Entende que o descumprimento do contrato pela ré enseja a restituição integral das quantias pagas pelos autores, inclusive comissão de corretagem e taxa SATI, além do ressarcimento por danos morais e lucros cessantes resultantes da privação do uso do imóvel.

Pelo exposto, requerem a procedência da ação para que seja (1) declarado definitivamente rescindido o negócio havido entre as partes, por culpa exclusiva da ré; (2) condenada a ré a restituir aos autores o valor histórico de R\$ 136.955,79, pago à vista pelos autores, devidamente corrigido; (2a) alternativamente, caso não se vislumbre a culpa da incorporadora pela rescisão do contrato, sua condenação à restituição de 95% do montante pago, uma vez que o percentual de 5% de penalidade já é suficiente para compensá-la pela rescisão do contrato; (3) condenada a requerida ao pagamento de indenização (lucros cessantes) pelo atraso, à base de 1,0% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado, iniciando-se com o término do prazo de tolerância que se deu em maio/2014 até a sentença que decretar a rescisão do contrato, ou, alternativamente, até a data da obtenção do 'habite-se'; (4) condenada a construtora ao pagamento de indenização por danos morais.

Há pedido de antecipação da tutela para o fim de se suspender a exigibilidade da parcela atinente ao saldo devedor, com imposição de óbice à negativação do nome dos autores; e para se impedir a comercialização do bem pela ré.

1115875-36.2016.8.26.0100 - lauda 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A inicial veio instruída com documentos de (fl. 26/87).

O pedido de tutela de urgência foi parcialmente acolhido (fl. 88).

Devidamente citada, a ré ofereceu contestação (fl. 99/155).

Preliminarmente, alega a incompatibilidade dos pedidos de rescisão do contrato e de indenização por atraso; serem incompatíveis os pedidos de restituição de 100% dos valores pagos, aplicação de multa por analogia e condenação por danos materiais; e a prescrição no tocante ao ressarcimento dos valores pagos a título de comissão de corretagem e taxa SATI.

No mérito, em apertada síntese, sustenta a ausência de culpa pelo atraso em razão da ocorrência de caso fortuito; a legalidade/validade da cláusula de tolerância; o descabimento de devolução da comissão de corretagem; a impossibilidade de devolução integral das parcelas pagas; e a inexistência de lucros cessantes e danos morais.

A contestação veio instruída com documentos (fl. 156/199).

Houve réplica (fl. 202/215).

É o relatório. D E C I D O.

O presente feito comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I, do Código de Processo Civil (CPC).

Inicialmente, consigno que os fundamentos das preliminares arguidas nos itens IV.1 e IV.2 dizem respeito ao próprio mérito, de modo que serão com ele apreciadas.

No mais, conforme se extrai dos autos, a unidade adquirida pelos autores deveria ter-lhes sido entregue até abril/2014, considerados a data prevista no item 14 do quadro-resumo (fl. 34) e o prazo de tolerância de 180 dias previsto na cláusula 18.3 do contrato (fl. 56). No entanto, até o ajuizamento desta ação, em outubro/2016, o imóvel não tinha sido disponibilizado aos requerentes. Anoto não existir justificativa séria e demonstrada para a demora na entrega, afora o fato de que os contratemplos narrados pela ré caracterizam fortuitos internos, que não afastam sua responsabilidade. Aliás, é exatamente em decorrência desse tipo de ocorrência que se pactua prazo de tolerância.

A propósito, vejamos o teor da súmula 161 do E. Tribunal de Justiça de São Paulo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

(TJSP):

“Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram “res inter alios acta” em relação ao compromissário adquirente”.

Sem a efetiva disponibilização do imóvel aos autores, verifica-se o inadimplemento da ré. Assim, é procedente o pedido de rescisão do contrato. Por conseguinte, de rigor a restituição integral das parcelas [do compromisso de compra e venda] pagas pelos autores (v. fl. 65/68).

O valor histórico dessas parcelas deverá ser corrigido, a partir de cada desembolso, não conforme o índice previsto no contrato, como pretendem os autores, mas sim de acordo com a tabela prática do TJSP, à míngua de previsão de outro aplicável à específica hipótese dos autos.

Anoto que a restituição será integral porque a retenção pela ré promitente-vendedora é admitida apenas na hipótese de desfazimento do vínculo por fato imputável aos compradores, o que não é o caso dos autos.

A propósito:

"COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. Pedido de resolução do contrato por inadimplemento das rés. Atraso na entrega da obra. Incidência do art. 475 do Código Civil. Restituição das partes ao estado anterior à celebração da avença que justifica a devolução integral das parcelas pagas pelos compradores. Devolução que deverá ser feita em parcela única (Súmula 2 deste Tribunal de Justiça) (...). Recurso desprovido" (TJSP, Apelação nº 0020258-48.2013.8.26.0625, Rel. Des. Milton Carvalho, j. 18.09.2014).

Quanto aos danos materiais, consigno que, a teor do disposto no art. 475 do Código Civil/2002, "A parte lesada pelo inadimplemento pode pedir a resolução do contrato, se não preferir exigir-lhe o cumprimento, cabendo, em qualquer dos casos, indenização por perdas e danos". Daí porque cabível a cumulação de pedidos contra a qual se insurge a ré.

Pedem os autores, a título de indenização, além dos lucros cessantes decorrentes da não fruição do bem e de danos morais, a devolução do valor de R\$ 9.125,76, que, como se



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

extrai do documento de fl. 69, refere-se a pagamento realizado a título de comissão de corretagem.

De fato, esse desembolso revelou-se desprovido de qualquer utilidade, porque realizado para viabilizar negócio que, por culpa exclusiva da ré, agora será desfeito. Inequívoco, assim, que o pagamento telado resultou em dano emergente sofrido pelos compradores. Observe-se que **não** se discute aqui a legalidade ou não do pagamento, tema inclusive já decidido pelo C. Superior Tribunal de Justiça (STJ) no Recurso Especial Repetitivo nº. 1.599.511/SP. O que se entende é que essa quantia compõe a verba indenizatória resultante do descumprimento do contrato pela ré.

Alega a requerida, no entanto, a ocorrência de prescrição de tal pretensão, pois os autores ingressaram com a presente ação após três anos do termo inicial da contagem do prazo, que considera ser o da data do pagamento. De fato, no Recurso Especial Repetitivo nº. 1.551.956/SP, o STJ fixou entendimento no sentido da *"Incidência da prescrição trienal sobre a pretensão de restituição dos valores pagos a título de comissão de corretagem ou de serviço de assistência técnico-imobiliária (SATI), ou atividade congênera (art. 206, § 3º, IV, CC). 1.2. Aplicação do precedente da Segunda Seção no julgamento do Recurso Especial n. 1.360.969/RS, concluído na sessão de 10/08/2016, versando acerca de situação análoga"*. Não é demasiado anotar que, no referido REsp nº 1.360.969/RS, firmou-se o seguinte entendimento: *"Na vigência dos contratos de plano ou de seguro de assistência à saúde, a pretensão condenatória decorrente da declaração de nulidade de cláusula de reajuste nele prevista prescreve em 20 anos (art. 177 do CC/1916) ou em 3 anos (art. 206, § 3º, IV, do CC/2002), observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/2002"*. Na esteira desses precedentes, parece-me que também na hipótese em tela o prazo para requerer a rescisão do contrato [10 anos, art. 205 do CC/2002] não interfere na incidência da prescrição trienal para o pedido de ressarcimento em apreço.

Entretanto o problema, *in casu*, reside na aferição do termo inicial de incidência desse prazo, porque, como visto, o ressarcimento **não** tem por fundamento a ilicitude do pagamento dessas quantias. Nesse sentido, e sempre *ad referendum* da E. Superior Instância, não me parece correto, **na específica hipótese dos autos**, que o termo inicial de contagem do prazo seja o da data do pagamento, pois o fato gerador da pretensão de indenizar os valores acima referidos foi o inadimplemento da obrigação por parte da ré. Portanto, é do inadimplemento que se conta o prazo de três anos. A mora da ré caracterizou-se no vencimento do prazo de tolerância



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

previsto para a entrega do imóvel, ou seja, abril/2014. E é certo que a ação foi proposta em 21.10.2016, dentro, portanto, do prazo prescricional. Rejeito, pois, a preliminar de prescrição, impondo-se a condenação da ré ao ressarcimento da quantia de R\$ 9.125,76, conforme documento de fl. 69.

Outrossim, estão configurados os lucros cessantes. Isso porque os compradores não receberam o imóvel na data fixada pelo contrato, deixaram de usar e fruir do bem durante o período em que ele não foi entregue e no qual o contrato ainda estava vigente. Nesse sentido, vejamos a súmula 162 do TJSP:

“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”.

O entendimento de que os danos materiais na hipótese de atraso na conclusão da obra e entrega das chaves são presumidos e merecem reparação encontra respaldo também nos precedentes do STJ:

“AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO INCAPAZ DE ALTERAR O JULGADO. LUCROCESSANTES. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. PRECEDENTES. 1. Esta Corte Superior já firmou entendimento de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes, havendo presunção de prejuízo do promitente-comprador. 2. Agravo regimental não provido” (3ª T., AgRg no Ag 1319473/RJ, Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 25/06/2013, sem grifos no original).

"AGRAVO REGIMENTAL - COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA - LUCROS CESSANTES - PRESUNÇÃO - CABIMENTO - DECISÃO AGRAVADA MANTIDA - IMPROVIMENTO. 1.- A jurisprudência desta Casa é pacífica no sentido de que, descumprido o prazo para entrega do imóvel objeto do compromisso de compra e venda, é cabível a condenação por lucros cessantes. Nesse caso, há presunção de prejuízo do promitente-comprador, cabendo ao vendedor, para se eximir do dever de indenizar, fazer prova de que a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

mora contratual não lhe é imputável. Precedentes. 2.- O agravo não trouxe nenhum argumento novo capaz de modificar o decidido, que se mantém por seus próprios fundamentos. 3.- Agravo Regimental improvido” (STJ - AgRg no REsp 1.202.506/RJ, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, j. 7/02/2012).

Acrescente-se que *"Pouco importa não tenham sido apresentados documentos provando a destinação do bem, pois o imóvel adquirido poderia ser usado e fruído pelos compradores, nesse período em que não foi entregue, enquanto o contrato estava vigente.*

Nesse sentido, saliente-se que, enquanto o contrato estava vigente, os autores tinham plena expectativa e direito de receber o imóvel conforme contratado, mas, por culpa das rés, não foi possível a imissão na posse, o que, inclusive, ocasionou o pedido de rescisão do contrato" (TJSP, Apelação nº. 1029675-94.2014.8.26.0100, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles – g.n.).

Entendo descabida a pretensão de aplicação do valor de 1% ao mês sobre o valor do contrato a título de indenização pelos lucros cessantes, já que a incidência desse percentual está previsto no contrato apenas para a hipótese descumprimento de cláusula específica por parte dos compradores, sendo indevida, portanto essa postulação por equiparação.

A propósito:

"(...) Pleiteiam os autores, também, a aplicação de multa. Ocorre que a previsão de aplicação da multa contratual e juros moratórios pelo descumprimento contratual se deu em razão de mora dos compradores, e não das vendedoras. Lembre-se, a propósito, que se cuidando de multa, não se admite interpretação extensiva do contrato (...)" (TJSP, Apelação nº 0004987-66.2011.8.26.0011, Rel. Des. Carlos Alberto Garbi, j. 26.11.2013).

Ainda sobre o tema, peço vênia para transcrever trecho do voto da lavra do eminente Des. Rel. Paulo Alcides Amaral Salles, também do TJSP, proferido na Apelação nº 4001863-84.2013.8.26.0577, j. 24.03.2014:

"Desta forma, comprovado o atraso na entrega da obra, deriva para os adquirentes direito ao ressarcimento pelos prejuízos experimentados, consoante entendimento



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

consolidado por este Egrégio Tribunal.

Nesses casos, porém, esta Colenda Câmara tem entendido que ausente previsão expressa, não pode ser imposta multa por analogia, tal como procedeu o d. Magistrado a quo:

“COMPRA E VENDA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Atraso injustificado da entrega do imóvel. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Inadimplemento caracterizado. Danos materiais. Alugueres devidos. Restituição de Taxa condominial e IPTU pagos antes da imissão dos autores na posse do bem. **Não cabimento de inversão da multa contratual.** Kit cozinha promocional devido. Inexistência de atraso no pagamento por culpa dos autores. Recurso dos autores não conhecido e recurso da ré parcialmente provido.” (Apelação nº 0065027-04.2012.8.26.0100, 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Des. ANA LUCIA ROMANHOLE MARTUCCI, j. 17 de outubro de 2013)” (g.n.).

Assim, de rigor fixar pelas regras de experiência indenização em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, no período correspondente à mora da ré, isto é, desde o vencimento do prazo de tolerância até a data da citação, quando teve ciência inequívoca da pretensão dos autores pela resolução do contrato. Esse percentual foi fixado já se levando em conta a destinação do imóvel e local em que se encontra, e tem sido adotado pelo TJSP, como se extrai da seguinte ementa:

“(…) COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. BEM IMÓVEL. ATRASO DAS RÉS PARA A CONCLUSÃO DAS OBRAS. OCORRÊNCIA. EXCESSO DE CHUVA QUE, ALÉM DE NÃO COMPROVADO, IMPLICA EM FORTUITO INTERNO, INCAPAZ DE AFASTAR A RESPONSABILIDADE DA CONSTRUTORA E DA INCORPORADORA. ATRASO BEM LIMITADO DO FINAL DO PRAZO DE TOLERÂNCIA À DATA DA EFETIVA ENTREGA DO BEM. CASO, CONTUDO, EM QUE INDEVIDA APLICAÇÃO DA PENALIDADE CONVENCIONAL À MÍNGUA DE EXPRESSA PREVISÃO CONTRATUAL OU LEGAL PARA A HIPÓTESE. LUCROS CESSANTES QUE DEVEM SE LIMITAR AO EQUIVALENTE A 0,5%, AO MÊS, SOBRE O VALOR ATUALIZADO DO CONTRATO, SOB PENA DE



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA E DE SE IMPOR A TERCEIROS ENCARGOS QUE SÃO ANTERIORES À MORA E QUE RESULTAM DE CONTRATOS DE QUE NÃO TOMARAM PARTE AS DEMANDADAS (...)" (Apelação nº 0035942-94.2012.8.26.0577, Rel. Des. Vito Guglielmi, j. 08.08.2013).

Em relação ao dano moral, o injustificável e excessivo atraso na entrega da unidade imobiliária teve o condão de provocar ofensa à dignidade e honra dos autores. **No caso concreto**, não houve mero descumprimento de dever contratual, mas verdadeiro descaso para com os compradores, que tiveram frustrada a expectativa de recebimento do imóvel por um período de 30 meses.

Assim, reputo caracterizados os danos morais, sendo procedente a pretensão correspondente.

Sobre o tema, vejamos o entendimento do STJ:

"Civil. Recurso Especial. Ação de indenização por danos materiais e morais. Embargos de declaração. Omissão, contradição ou obscuridade.

Não indicação. Súmula 284/STF. Inadimplemento de contrato de compra e venda de casa pré-fabricada. Ausência de mero inadimplemento contratual. Violação ao princípio da dignidade da pessoa humana.

Danos morais. Ocorrência.

- A recorrente celebrou com a recorrida contrato de compra e venda de um "kit de casa de madeira", pagando-lhe à vista o valor acordado, sendo que, após alguns meses, pouco antes da data prevista para a entrega da casa, a recorrente foi informada, por terceiros, que a recorrida inadimpliu o contrato.

- Conquanto a jurisprudência do STJ seja no sentido de que o mero inadimplemento contratual não ocasiona danos morais, tal entendimento, todavia, deve ser excepcionado nas hipóteses em que da própria descrição das circunstâncias que perfazem o ilícito material é possível extrair consequências bastante sérias de cunho psicológico, que são resultado direto do inadimplemento culposos.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

- No presente processo, o pedido de compensação por danos morais declinado pela recorrente não tem como causa o simples inadimplemento contratual, mas também do fato de a recorrida ter fechado suas instalações no local da contratação (Estado do Rio de Janeiro) sem lhe dar quaisquer explicações a respeito de seu novo endereço e/ou da não construção do imóvel.
- Essa particularidade é relevante, pois, após a recorrente ter frustrado o seu direito de moradia, pelo inadimplemento do contrato de compra e venda de casa pré-moldada, o descaso da recorrida agravou a situação de angústia da recorrente.
- A conduta da recorrida violou, portanto, o princípio da dignidade da pessoa humana, pois o direito de moradia, entre outros direitos sociais, visa à promoção de cada um dos componentes do Estado, com o insigne propósito instrumental de torná-los aptos de realizar os atributos de sua personalidade e afirmar a sua dignidade como pessoa humana.
- Diante dessas circunstâncias que evolveram o inadimplemento contratual, é de se reconhecer, excepcionalmente, a ocorrência de danos morais.

Recurso especial conhecido e parcialmente provido" (REsp 1025665/RJ, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/03/2010, DJe 09/04/2010).

Acerca do valor indenizatório, entendo incorreta, na fixação do dano, a tese que atribui caráter sancionatório à lesão moral. Ao contrário, toda a responsabilidade civil brasileira é pautada no aspecto ressarcitório, sob pena de serem estabelecidos valores desproporcionais para lesões assemelhadas, apenas pela diferente capacidade econômica de seu causador.

O equívoco reside na consideração realizada por parte da doutrina no sentido de que é necessário desestimular condutas assemelhadas por parte do causador e tal objetivo só seria obtido pela fixação de valor proporcional à capacidade econômica deste. Entretanto, a responsabilidade civil, por lesão ao indivíduo, não é uma via de única mão. Ao contrário das lesões aos interesses difusos, no qual o valor da condenação reverte-se em favor de um fundo público, para a lesão moral e individual a reversão é feita em favor da vítima. Portanto, se no primeiro caso uma punição maior a quem ostenta grande capacidade econômica é justificável pela sua reversão em benefício de toda sociedade, no segundo caso a reversão à vítima geraria nítido



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

enriquecimento sem causa, como se fosse moralmente justo desejar ser lesionado por alguém com melhor situação econômica. Por isso o valor deve ser fixado com moderação, levando em consideração apenas a lesão gerada e nunca as partes envolvidas no evento danoso.

A lei pátria não traça limites objetivos, motivo pelo qual o arbitramento judicial é o caminho correto. Na hipótese em apreço, é suficiente para o ressarcimento a quantia de R\$ 14.055,00 para cada autor, montante que corresponde a 15 salários mínimos.

Finalmente, no tocante à extensão dos efeitos da condenação à PDG, a questão será analisada na fase de cumprimento de sentença, caso frustrado o pagamento do valor devido aos requerentes.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** a ação para **DECLARAR** rescindido o contrato havido entre as partes e, por conseguinte, tornar definitiva a decisão de fl. 88.

Ainda, **CONDENO** a ré a:

- 1) restituir aos autores a integralidade das parcelas pagas por força da avença (R\$ 127.803,03 fl. 65/68), nos termos consignados acima, com incidência de correção monetária pela tabela prática do E. TJSP, desde cada pagamento, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação;
- 2) pagar, a título de indenização por danos emergentes, o valor desembolsado em razão da comissão de corretagem (R\$ 9.125,76 - fl. 69), que deverá ser corrigido, desde a data de pagamento, pela referida tabela, além dos juros de mora de 1% ao mês, contados da citação;
- 3) pagar, a título de indenização por lucros cessantes, valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor atualizado do contrato, por essa mesma tabela, a ser contado desde o esgotamento do prazo de tolerância até a data da citação da ré, além dos juros de mora de 1% ao mês, contados da citação;
- 4) pagar a cada um dos autores a quantia de R\$ 14.055,00 (quatorze mil e cinquenta e cinco reais), a título de indenização por danos morais, sobre a qual incidirão correção monetária, novamente pela tabela mencionada, desde a presente data, e juros de mora de 1% ao mês, contados da citação.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
26ª VARA CÍVEL
PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Diante da sucumbência mínima dos autores, condeno a ré ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios da parte contrária, estes fixados em 10% do valor total da condenação, nos termos dos arts. 85, § 2º e 86, § único, ambos do CPC.

P.R.I.

São Paulo, 20 de janeiro de 2017.

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