



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1006321-97.2014.8.26.0566**
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Center Tintas Comercial LTDA ME**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

CENTER TINTAS COMERCIAL LTDA ME, qualificado(s) na inicial, ajuizou(aram) ação de Procedimento Ordinário em face de BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., também qualificada, alegando tenha firmado com a ré, em 18 de outubro de 2010, Contrato Particular de Promessa de Venda e Compra de Unidade Autônoma, tendo com objeto o Unidade Apartamento nº 511, do tipo Studio, no Bloco 2, do Edifício dos Coqueiros, com área privativa de 41m², localizado no Condomínio Residencial Rio das Pedras, localizado na Avenida Trabalhador São-carlense Esquina com Rua Miguel Petroni, São Carlos, incluindo a área de garagem, no valor de R\$ 169.880,00, dos quais já quitou 58 parcelas no total de R\$ 143.846,46, cujo prazo da entrega foi ajustado para setembro/2014, com tolerância de atraso de 180 dias, o que prorrogaria a entrega da obra para Março/2015, destacando que, não obstante, a ré não teria sequer dado início à obra, não obstante assumida pela ré a obrigação de dar início a elas em Abril/2011, demonstrando nítida impossibilidade de cumprimento da obrigação, o que se configura em motivo para rescisão, uma vez que o requerente não tem mais interesse em continuar pagando por algo que não sabe se vai receber no futuro, pois teme que o imóvel não venha a ser construído, causando-lhe prejuízo financeiro considerável, de modo que postula a rescisão do contrato, anulando as notas promissórias que por ventura estiverem vinculadas ao presente contrato, com a condenação da ré a devolver ao requerente todos os valores pagos como entrada (poupança), antecipações e parcelas, no valor R\$ 143.846,46, com a devida atualização monetária e juros de mora legais até 31/03/2014, condenando-se a ré ainda a pagar ao requerente o valor 20%, referente à multa rescisória.

Foi antecipada a tutela para autorizar a autora a suspender o pagamento das prestações do contrato, proibindo-se à ré apontar seu nome em cadastros de inadimplentes por conta dessa suspensão dos pagamentos.

A ré contestou o pedido sustentando que não há se falar em inadimplemento por atraso na entrega da obra uma vez que referido prazo se encerrará em abril/2015, de modo que fato de o apartamento destinado à autora ainda não estar pronto nada significa, juntando prova documental a demonstrar que as providências junto a empresas e profissionais da área técnica necessários à execução das obras já se acham concluídos, de modo a concluir que o contrato será respeitado, não podendo o inadimplemento se firmar em meras suposições, aduzindo que o sucesso da incorporação depende grandemente dos pagamentos que a autora se recusa a continuar realizando, concluindo pela improcedência da ação.

É o relatório.

Decido.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A ré confessa que as obras não estão iniciadas.

É certo, sustenta que as providências junto a empresas e profissionais da área técnica necessários à execução das obras já se acham concluídos, mas não é capaz de indicar quando as obras serão iniciadas.

O contrato prevê o prazo de quarenta e dois (42) meses para a execução dessas obras, com início que deveria ter ocorrido ainda em abril de 2011 (*vide cláusula "PRAZOS" – fls. 32*), o que, evidentemente, não se verificou, contando a ré, na data da propositura da ação (23/julho/2014), uma mora de mais de três (03) anos no cumprimento dessa obrigação.

Diga-se mais, o prazo contratual para a entrega das obras, em setembro de 2014, já se acha há muito vencido, não sendo crível sob qualquer aspecto que se queira analisada a questão, possa a ré providenciar a construção e entrega da obra, até porque, vale repetir, já conta uma mora de mais de três (03) anos para tal providência.

Cabe também destacado, a propósito dos dizeres da própria ré, não se trata aqui de cuidar da construção e entrega apenas do apartamento da autora, mas de todo o edifício e respectivos apartamentos, pois "*O empreendimento é único*" (sic. – fls. 112).

E não é só.

Vale destacar que a autora, ao pagar valores que totalizam R\$ 143.846,46, já quitou o equivalente a 85% (*oitenta e cinco por cento*) do preço contratado de R\$ 169.880,00, havendo manifesta incompatibilidade entre os recebimentos experimentados pela ré, nos já referidos 85% do preço, contra uma prestação de 0%.

A rescisão do contrato, portanto, é direito que assiste à autora, dada a manifesta mora da ré.

No que diz respeito à multa pela rescisão do contrato, a autora a reclama no percentual de 20%, afirmando que nos termos do que regulam as *cláusulas VII e VIII* do contrato, "*se houvesse inadimplemento por parte da requerente neste momento, o mesmo teria retirado 20% (vinte por cento) daquilo que já efetivou que se referem aos custos administrativos (10%) mais, Multa Compensatória (10%) e ainda, mais outras taxas (impostos, corretagem, entre outros) do valor pago a título de multa contratual*", de modo que, "*Pelo equilíbrio e igualmente entre as partes, a requerida deve acrescer ao ressarcimento que o requerente tem a receber, o mesmo percentual de multa, ou seja, 20% (vinte por cento), mais os impostos*" (*vide fls. 06*).

É de se ver, contudo, que a multa regulada pela *cláusula VIII* do contrato, para o caso de rescisão especificamente, está limitada a 10%, de modo que, pelo mesmo princípio de equidade, cumprirá ser esse percentual observado, pois o contrato não traz fixação de outra multa rescisória.

As despesas administrativas não podem ser confundidas com cláusula penal, porquanto tenham natureza completamente distinta, com o devido respeito ao entendimento da autora.

Fica, assim, acolhida em parte a presente ação, para impor à ré a condenação a repetir, em favor da autora, todos os valores pagos como entrada (poupança), antecipações e parcelas, no valor total R\$ 143.846,46, com a devida atualização monetária, a contar do pagamento, e juros de mora de 1,0% ao mês a contar da citação, condenando-se a ré ainda a pagar à autora a multa rescisória de 10% sobre o montante assim apurado.

A ré sucumbe e deverá também arcar com o pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que DOU POR RESCINDIDO o Contrato Particular de Promessa de Venda e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos-SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Compra de Unidade Autônoma, firmado em 18 de outubro de 2010 entre a autora CENTER TINTAS COMERCIAL LTDA ME e a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda., tendo com objeto o Unidade Apartamento nº 511, do tipo Studio, no Bloco 2, do Edifício dos Coqueiros, com área privativa de 41m², localizado no Condomínio Residencial Rio das Pedras, localizado na Avenida Trabalhador Sãocarlense Esquina com Rua Miguel Petroni, São Carlos, incluindo a área de garagem, no valor de R\$ 169.880,00, e ANULO as notas promissórias a ele vinculadas; CONDENO a ré BS Empreendimentos Imobiliários Ltda. a repetir, em favor da autora CENTER TINTAS COMERCIAL LTDA ME, a importância de R\$ 143.846,46 (*cento e quarenta e três mil oitocentos e quarenta e seis reais e quarenta e seis centavos*), acrescida de correção monetária pelos índices do INPC, a contar da data dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1,0% ao mês, a contar da citação, e, ainda, de multa rescisória de 10% sobre o montante assim apurado, e CONDENO a ré ao pagamento das despesa processuais e honorários advocatícios, esses arbitrados em 10% do valor da condenação, atualizado.

P. R. I.

São Carlos, 21 de janeiro de 2016.

VILSON PALARO JÚNIOR

Juiz de direito.

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