



**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: **1003491-27.2015.8.26.0566**  
 Classe – Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Gustavo Eugênio Sgardioli**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Juiz de Direito: Dr. **Vilson Palaro Júnior**

Vistos.

GUSTAVO EUGÊNIO SGARDIOLI, qualificado na inicial, ajuizou ação de Procedimento Ordinário em face de Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda., também qualificada, alegando ter firmado com a ré, em 13 de setembro 2011, Instrumento Particular de Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, tendo por objeto o apartamento nº 712 do bloco 2, do *Edifício Praia do Coqueiro*, a ser edificado no *Condomínio Residencial Rio das Pedras*, na Avenida Trabalhador São-carlense esquina com a Avenida Miguel Petroni, São Carlos, pelo preço de R\$148.900,00, do qual já teria pago, até a propositura da ação, um total de 48 parcelas que somariam R\$ 97.031,26, estando em dia com suas obrigações, enquanto a ré, a despeito do prazo estabelecido nas cláusulas XXII e XXIII do contrato, tendo se obrigado à entrega do imóvel em abril de 2015, com possibilidade de prorrogação até 180 dias, o que levaria a entrega da obra para outubro de 2015, não o teria cumprido na medida em que não teria sequer dado início às obras do Bloco 2, onde seria edificado o apartamento objeto desta lide, concluindo haja evidência de impossibilidade de cumprimento do contrato até porque o início das obras cujo termo indicado no próprio instrumento negocial era o mês de outubro de 2011, do qual já decorrido mais de três anos e meio, em consequência do que pretende a rescisão do contrato com a condenação da ré a restituir-lhe todos os valores pagos, que já somavam 65,165% do valor total do contrato, reclamando a condenação da ré ao pagamento de multa compensatória, além do pagamento de uma indenização por dano moral.

A ré contestou o pedido alegando que o prazo contratado para a conclusão das obras ainda não se verificou, uma vez que tem seu termo em outubro de 2015, cumprindo seja o contrato observado e afastada a postulação de anulação de cláusulas contratuais ou de imposição de multa, porquanto inexistente descumprimento ao que fora pactuado, concluindo assim pela improcedência da ação.

O autor replicou reafirmando os termos da inicial.

É o relatório.



**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**

DECIDO.

A ré não nega a afirmação do autor sobre as obras não terem sido se quer iniciadas.

É certo que pretende amparar-se no prazo contratual, que fixa o limite máximo de tempo para entrega da obra em outubro de 2015, ou seja, dentro em sete dias da prolação desta sentença, lapso temporal no qual é manifestamente impossível se possa cogitar da construção integral de um prédio de apartamentos que, segundo o memorial descritivo, teria mais de sete andares.

Também é relevante lembrar que a própria ré assumiu no contrato a obrigação de iniciar as obras em outubro de 2011 conforme cláusula “prazos” do contrato (fls. 54), de modo que é evidente o descumprimento do quanto ajustado naquele instrumento, notadamente quando a mesma ré continua a receber a contrapartida do preço que vem sendo pago regularmente pelo autor, em favor de quem não presta a mínima garantia.

Logo, manifesta a inadimplência da incorporadora, no caso a ré, de rigor não apenas a rescisão do contrato mas a condenação daquela a restituir ao autor a integralidade dos valores pagos, com os acréscimos legais.

Nesse sentido a jurisprudência: “*Rescisão Contratual – Compromisso de compra e venda – Atraso na entrega das unidades – Obras sequer iniciadas – Descumprimento da obrigação comprovada – Obrigatoriedade da ré na devolução integral do valor pago devidamente corrigido – Local da construção do edifício comercializado em estado de abandono certificado por Oficial de Justiça – Auto de constatação não impugnado – Prazo contratual para a entrega não esgotado – Irrelevância – Possibilidade de o adquirente desistir do negócio mediante a suspeita de inexecução do empreendimento no prazo e forma estipulados na avença – Sentença reformada – Recurso provido*” (AP nº 9110016-34.2001 – 8ª Câmara de Direito Privado TJSP – 26/02/2010).

Portanto, do mesmo modo que se passa no caso destes autos, “*pouco importa o fato de ainda encontrar-se dentro do tempo determinado para a construção; tal circunstância não tinha o condão de retirar o direito de desistir do negócio, ainda que por mero receio de atraso na entrega do bem ou por remota desconfiância de inconclusão ou suspeita de falência da incorporadora*” (AP nº 9110016-34.2001 – 8ª Câmara de Direito Privado TJSP – 26/02/2010).

À vista dessas considerações, têm-se seja procedente a presente ação para rescindir o contrato e condenar a ré a repetir em favor do autor a soma integral dos valores pagos por ele, acrescidos de correção monetária pelo INCP a contar dos respectivos desembolsos, e juros de mora de 1% ao mês a contar da citação.

O contrato não dá notícia alguma da existência de notas promissórias, de modo que o pedido é improcedente nessa parte.

E quanto a multa reclamada pelo autor, o que se vê é que o contrato fixou uma multa moratória de 2% (cláusula VII, § 1º, fls. 58) e multa penal de 10% para o caso de rescisão


**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**

(cláusula VIII, g, fls. 59), sendo de se constatar que essa última multa tem mesmo o caráter de funcionar como estimativa das perdas e danos para o caso de rescisão do contrato.

Assim por questão de equidade, tendo a ré dado causa a rescisão, não há razão para que seja ela eximida da obrigação de arcar com esta pena contratual, que tem “*exatamente a finalidade de pré fixar o valor das perdas e danos para a hipótese de descumprimento do contrato*”(Ap. nº 0016935-54.2010 – 3ª Câmara de Direito Privado TJSP – 29/05/2012).

No mesmo sentido “*Compromisso de compra e venda – Entrega do imóvel com atraso – Multa contratual devida*” (Ap. nº 0119280-87.2008 – 1ª Câmara de Direito Privado TJSP – 14/02/2012).

O pedido é, portanto, procedente também nessa parte.

Já em relação ao dano moral, o autor afirma tê-los sofrido por conta da necessidade da preservação da boa fé contratual, uma vez que “*até hoje aguarda a entrega do imóvel*” (fls. 28), além do que teria sido obrigado a fazer novos gastos para se ressarcir frente a conduta da ré.

Contudo, e com o máximo respeito, não parece, a este Juízo, possa essa situação objetiva implicar em abalo moral, pois as perdas e danos já reconhecidas em favor do autor tem justamente essa finalidade de recompor os gastos adicionais advindos da privação do bem que se esperava adquirido, ou seja, o que o autor deixou de ganhar, bem como recompor as despesas oriundas da busca desse ressarcimento, questão que ainda estará amparada pela sucumbência.

Em circunstâncias tais não nos parece se possa afirmar existente um abalo subjetivo, que não se configura pelo só descumprimento contratual, e porque “*na espécie, não se descreve situação excepcional que possa ser considerada agressão que escandalize ou exponha a recorrida a vexame no seu meio social, não entendendo esteja caracteriza lesão de ordem moral*” (Ap. nº 120775-55.2011 – 5ª Câmara de Direito Privado TJSP – 01/02/2012).

A ação é, portanto, procedente em parte para a rescisão do contrato e para as restituições acima descritas.

A ré sucumbe na maior e mais importante parte do pedido, de modo que deverá responder pelo pagamento da sucumbência com honorários em 10% dos valores a serem repetidos, atualizados.

Isto posto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a presente ação, em consequência do que dou por rescindido o Contrato de Compromisso de Venda e Compra de Unidade Autônoma, tendo por objeto o apartamento nº 712 do bloco 2, do *Edifício Praia do Coqueiro*, a ser edificado no *Condomínio Residencial Rio das Pedras*, na Avenida Trabalhador São-carlense esquina com a Avenida Miguel Petroni, São Carlos, firmado em 13/09/2011 pelo autor GUSTAVO EUGÊNIO SGARDIOLI com a ré Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda ; condeno a ré Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda a restituir ao autor GUSTAVO EUGÊNIO SGARDIOLI a importância de R\$97.031,26 (noventa e sete mil e trinta e um reais e vinte e seis centavos), acrescida de correção monetária pelo INCP a contar dos respectivos desembolsos, 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**

juros de mora de 1% ao mês a contar da citação, devendo sobre o total assim apurado ser aplicada multa penal de 10%, na forma e condições acima, e condeno a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% do valor total a ser restituído ao autor, atualizado.

P.R.I.

São Carlos, 23 de setembro de 2015.

**Vilson Palaro Júnior**  
Juiz de direito.

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