SENTENCA

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

Processo Digital n°: 1008382-91.2015.8.26.0566

Classe - Assunto Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro

Requerente: JOÃO ALBERTO LORETI e outro

Requerido: Torri D'grécia Empreendimentos Imobiliários Ltda. Spe e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Daniel Felipe Scherer Borborema

João Alberto Loreti e Thalita Rocha Saciloto movem ação de rescisão contratual c/c restituição de quantias pagas c/c reparação de danos morais, com pedido de tutela antecipada, contra Torri D'Grecia Empreendimentos Imobiliários, Parintins Empreendimentos Imobiliários, Gigante Imóveis Ltda, Ademir Jorge Alves, e José Mauricio Moretti Pinto. São promissários compradores do Apartamento nº 71 do empreendimento Edifício Residencial Torri d'Grécia. Pagaram à vista R\$ 270.000,00. O prazo previsto para a entrega era de 12 meses contados da assinatura do contrato, ou seja, era prevista a entrega em janeiro.2015. Todavia, as obras foram paralisadas e o prazo não foi cumprido. Impõe-se a rescisão do contrato com a restituição do montante desembolsado pelos autores. Por isonomia, os encargos previstos para a hipótese de inadimplemento do comprador devem ser aplicados aos vendedores no caso concreto, ou seja, atualização monetária, juros, honorários advocatícios e multa moratória de 2%. Deve ser pago, ainda, o aluguel previsto na Cláusula 6.8 "c" do contrato. De rigor, ainda, indenização por danos morais.

Os réus, citados, não contestaram.

É o relatório. Decido.

Julgo o pedido na forma do art. 330, II do CPC, diante da revelia.

Com a revelia, presumem-se verdadeiros os fatos alegados na inicial, entretanto é de rigor o exame sobre as consequências jurídicos dos fatos que são presumidos.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às19h00min

A ação é procedente em parte.

A rescisão do contrato, ante a não finalização da obra, sua paralisação, sem perspectiva de conclusão, é de rigor, assim como o seu corolário lógico de condenação dos réus, solidariamente, na obrigação de restituir o montante desembolsado à vista pelos autores.

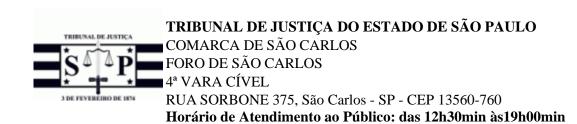
Todavia, é "incabível a condenação da vendedora ao pagamento de multa ajustada apenas para a hipótese de mora do comprador, afastando-se a aplicação da penalidade por equidade, ainda que descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra. Incidência do disposto no artigo 411, do Código Civil" (Súm. 159, TJSP).

Também não cabe, na hipótese vertente, o pagamento do aluguel mensal previsto na Cláusula 6.8, "c" (fls. 28), pois ela está pressupondo a entrega das chaves, fato que não irá ocorrer.

Noutro giro, o investimento de R\$ 270.000,00 para a aquisição de imóvel que, ao final, não é entregue, gera, segundo regras de experiência, dano moral indenizável. Não se trata de mero dissabor, levando em conta o *quantum* desembolsado e a perspectiva concreta e real de não recuperá-lo, além do abalo no âmbito familiar, à luz do planejamento que se dá com a aquisição de imóvel. Ocorre verdadeiro desequilibrio emocional e psíquico, a justificar lenitivo de ordem pecuniária. Segundo critérios de razoabilidade, a indenização deve ser fixada no patamar de R\$ 30.000,00 (valor total, R\$ 15.000,00 para cada autor).

Ante o exposto, julgo parcialmente procedente a ação para (a) rescindir o contrato celebrado entre as partes (b) condenar os réus, solidariamente, na obrigação de pagarem aos autores (b1) R\$ 270.000,00, com atualização monetária pela Tabela do TJSP desde 16.01.2014 e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação (b2) R\$ 30.000,00, com atualização monetária pela tabela do TJSP desde a presente data e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação.

Tendo em vista que os autores decaíram de parte mínima do pedido, condeno os réus, em proporções iguais, nas custas e despesas, e em honorários arbitrados em 10% sobre o



valor da condenação.

P.I.

São Carlos, 20 de fevereiro de 2017.

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