

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1011085-24.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão / Resolução**  
 Requerente: **Paola de Cico e outro**  
 Requerido: **Casaalta Construções Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****VISTOS**

**PAOLA DE CICO e MARCELLA BARÃO CARNEIRO DO VAL** ajuizaram Ação de **RESCISÃO DE CONTRATO C/C DEVOLUÇÃO DE VALORES, DANO MORAL E PEDIDO DE ANTECIPAÇÃO DOS EFEITOS DA TUTELA JURISDICIONAL** em face de **CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Em 29/08/2014 as autoras firmaram com a requerida Instrumento Particular de Adesão com Promessa de Compra e Venda de Fração Ideal de Terreno para Construção de Imóvel na Planta (mais especificamente um apartamento). Pagaram R\$ 2.330,00 a título de sinal e o restante em uma única parcela no montante de R\$ 187.014,95. Ficou previsto que a entrega do imóvel se daria até o mês de fevereiro de 2016, acrescido de 180 dias de tolerância. Tal prazo expirou e as obras ainda não se iniciaram, estando o empreendimento estagnado. Pediram a imediata resolução do contrato, o deferimento da antecipação da tutela para determinar o bloqueio "on line" de ativos financeiros da ré como forma de arresto e a condenação da postulada a restituir os R\$ 189.344,95 já pagos e pagar R\$ 20.000,00, a título de danos morais. Rogaram

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

ainda a declaração de nulidade das cláusulas que conferem qualquer direito a requerida, inclusive a cláusula que prevê o prazo de tolerância, a condenação da requerida ao valor de 2% referente a multa compensatória e ainda lucros cessantes no patamar de 1% sobre o valor atualizado do contrato, referente aos aluguéis perdidos por mês de fruição do imóvel objeto da portal.

Pela decisão de fls. 87/88 foi indeferido o pedido de tutela nos moldes pleiteados.

Devidamente citada a ré ofereceu defesa a fls. 95 e ss. Pleiteou a declaração de inépcia da inicial. No mérito, alegou que as obras estão em andamento e ainda dentro do prazo de entrega, motivo pelo qual não há que se falar em rescisão contratual e nem restituição dos valores pagos. Impugnou o pedido de indenização por danos morais, uma vez que não comprovados. Alegou que as autoras possuem mero temor e tal temor não é argumento capaz de rescindir o contrato entre as partes (textual de fls. 102). Ponderou que o pedido de lucros cessantes também não veio respaldado em prova. Culminou por pedir a total improcedência do pleito contido na vestibular.

Sobreveio réplica a fls. 119 e ss.

As partes foram instadas a produção de provas: as autoras requereram a expedição de Mandado de Constatação a fim de ficar demonstrado o estado em que se encontram as obras.

Tal requerimento foi deferido e a diligência foi concretizada a fls. 172.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Pela petição de fls. 174/176 as autoras encartaram pesquisa efetivada junto ao site do TJSP dando conta de que inexiste notícia de quebra da postulada (documentos de fls. 177/179).

A requerida não se manifestou em termos de produção de provas.

As autoras vieram a fls. 182/183 pedir o julgamento antecipado da demanda.

**É o relatório.**

**DECIDO, no estado em que se encontra a LIDE por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabilizou a controvérsia.**

**DA PRELIMINAR DE INÉPCIA DA INICIAL:**

A inicial preenche satisfatoriamente os requisitos do artigo 319 do CPC, permitindo ao Julgador conhecer da pretensão nela veiculada. O que realmente interessa é a narração correta dos fatos e sua adequação ao pedido, requisitos observados satisfatoriamente pelo subscritor.

O inicial trouxe ao juízo os fatos em sua inteireza, possibilitando o pleno exercício do direito de defesa (o teor da contestação não deixa dúvidas a respeito).

Ademais, as razões que levaram ao ajuizamento da demanda foram expostas e traduzem necessidade na obtenção do pronunciamento judicial.

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

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

A responsabilidade (ou não) da ré perante o ocorrido, bem como o cabimento da indenização pleiteada pelas autoras, são questões que dizem respeito ao mérito.

Assim, fica rechaçada a preliminar arguida.

**NO MÉRITO:**

As autoras vem a Juízo pedindo a **rescisão** do contrato de compra e venda do imóvel descrito a fls. 02 , a condenação da requerida à restituição dos valores já pagos em razão da avença, bem como indenização por danos morais, lucros cessantes e multa compensatória.

Sustentam basicamente que o prazo para a entrega do empreendimento não foi cumprido.

O contrato foi assinado pelas autoras em 12/**09**/**2014** (cf. fls. 72).

Foi previsto no instrumento contratural - quadro V (fls. 70) - um prazo de **18 meses com tolerância de 180 dias**, para a conclusão das obras e consequente entrega das unidades autônomas (apartamentos), .

Ou seja, no espírito dos compradores ficou marcado que a entrega do imóvel se daria no máximo até **setembro** de **2016**.

Está comprovado nos autos o pagamento pelas autoras do valor integral do preço contratado, conforme fls. 77/78.

Quando a ação foi ajuizada, em 11/**10**/**2017**, o prazo, com a


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**1ª VARA CÍVEL**
**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

“tolerância”, já havia sido superado em mais de um (01) ano .

Como se tal não bastasse uma simples lançada d'olhos sobre a constatação efetivada por oficial de justiça, em cumprimento a diligência determinada pela decisão de fls. 157, revela que o receio das autoras é mais do que fundado: **o terreno onde seria edificado o empreendimento está “vazio”**, no local foram identificadas algumas pilastras em concreto e estrutura de alicerce no entorno do terreno; **nenhum funcionário da empresa requerida** e nem tampouco operários ou maquinários trabalham no local. O meirinho (responsável pela referida diligência), culminou certificando que o **terreno está no estado de completo abandono e cheio de vegetação em toda sua extensão**.

Confira-se, ainda, as fotos do local encartadas as fls. 162/171.

**Assim, a insurgência da ré não tem qualquer fundamento, pois o atraso ainda se verifica e seu desrespeito pelo que foi contrato é gritante!**

O prazo de tolerância de 180 dias tem sido considerado válido pela jurisprudência por não traduzir abusividade:

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA DAS OBRAS. INOCORRÊNCIA. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA DE 180 DIAS, VÁLIDA E QUE NÃO TRADUZ ABUSIVIDADE. (...) SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.” (Apelação Cível n. 0.004.597-52.2013.8.26.0100. Relator Desembargador Vito Guglielmi. Sexta Câmara de Direito Privado. J.: 06/02/2014).

Confira-se, ainda, a Súmula 164 do Tribunal de Justiça de São Paulo: É válido o prazo de tolerância não superior a cento e oitenta dias, para entrega de imóvel em construção, estabelecido no compromisso de venda e



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

compra, desde que previsto em cláusula expressa, clara e inteligível.

Ocorre que no caso estamos diante de um atraso superior e circunstâncias evidenciam que a obra não será mesmo entregue.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação fazem jus a rescisão, a devolução do que desembolsaram e devem ser ressarcidos por indenizações à título de danos morais e lucros cessantes.

Nesses termos:

**Ementa: INDENIZAÇÃO – Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão do empreendimento e entrega ao comprador, não observado – Prazo de tolerância – Ausente irrisignação do autor quanto à sua adoção – Manutenção – Prazo de entrega, de qualquer forma, excedido - Não caracterização de ocorrência de força maior ou caso fortuito – Condições apontadas a revelar falta de regular previsão – Mora caracterizada – Ressarcimento de despesas decorrentes da locação de outro imóvel – Afastamento – Ausente nexo causal - Multa e juros pelo atraso em favor do comprador – Afastamento, diante ausência de previsão contratual e impossibilidade de aplicação por analogia – **Obrigação das rés, contudo, de indenizarem o comprador por perdas e danos pelo período da mora na entrega da unidade, pela simples indisponibilidade do bem, que independe da destinação de seu uso, a partir do término do prazo de tolerância até a efetiva entrega das chaves** - Súmulas 159 e 162 deste Egrégio Tribunal - Fixação em valor mensal correspondente a 0,5% sobre o valor do contrato, atualizado pela Tabela Prática deste Tribunal e incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação – Sentença, em parte, reformada – RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO (TJSP, Apelação 1029952-37.2014, Rel. Des. Elcio Trujillo, DJ 26/04/2016).**

No mesmo diapasão Apelação Cível 0178110-95.2012, 8ª Câmara de Direito Privado do mesmo sodalício, Rel. Des. Silvério da Silva

\*\*\*\*



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

No caso, como a rescisão será deferida a indenização por lucros cessantes ficará limitada a data de publicação desta decisão (*dies a quo*: término do prazo de tolerância). Opto por arbitrar as parcelas mensais em 0,5% sobre o valor do bem.

Como o inadimplemento se deu por culpa da ré, não há que se falar em retenção de qualquer valor, inclusive das despesas publicidade ou de comercialização, pois isso representaria enriquecimento indevido da construtora, que se beneficiaria do seu próprio inadimplemento.

Destarte, caracterizada a mora da requerida, devida também a multa estabelecida no item “d” do Quadro V: “não entregue o imóvel descrito e caracterizado no Campo 2 do Quadro Resumo no prazo aqui estipulado, a mesma se obriga a pagar as compradoras uma multa no valor correspondente a 2% sobre o valor já pago pelo mesmo.

Os montantes serão devidamente atualizados, por mês de atraso, acrescido de juros moratórios de 1% ao mês, desde a citação, no período da mora.

**DOS DANOS MORAIS:**

O pleito de danos morais deve ser acolhido, por todos os dissabores experimentados pelas autoras, que extrapolaram os incômodos de um simples desacordo comercial.

A compra de um imóvel gera expectativas, frustradas pelo atraso na entrega do mesmo.





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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

A reparação, em casos com o examinado tem a grosso modo, dupla finalidade: admonitória, para que a prática do ato abusivo não se repita e compensatória, trazendo à vítima algum conforto econômico pelas agruras experimentados aos longo do penoso processo.

Nesse sentido Resp. 203.755/MS, DJ de 21/06/99 e Resp. 234.481/SP, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito.

De todos os critérios preconizados nos pretórios, tenho que o mais viável – porque evita a adoção de fórmulas mágicas que muitas vezes podem se perder no vazio – é a aplicação do denominado "critério prudencial", referido na RT 650/63.

Assim, parece-me justo que a ré indenize as autores com quantia equivalente a **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)** para cada uma.

Por fim, não me parece cabível a condenação da ré ao pagamento da multa convencional de forma reversa, já que não há previsão no contrato para a situação examinada.

Nesse sentido, aliás, temos a Súmula 159, do TJSP, publicada no DJE de 01/02/2016, p. 05.

Mais, creio, é desnecessário acrescentar.

Diante do exposto, considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PROCEDENTE O PEDIDO CONTIDO NA PORTAL**, para o fim de **RESCINDIR O CONTRATO** firmado entre as partes e via de consequência, **CONDENAR A REQUERIDA, CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA.**, a pagar as autoras, **PAOLA DE CICO e MARCELA BARÃO CARNEIRO DO VAL**, os



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

valores por elas desembolsados por conta da referida avença, indenização por danos morais e lucros cessantes, além de uma multa, conforme acima alinhavado.

Assim a requerida pagará:

a) multa correspondente a 2% sobre o valor pago pelas requerentes, com a incidência de juros de mora de 1% ao mês a partir da citação e correção monetária a partir do ajuizamento da demanda.

b) indenização por danos morais, no montante de R\$ 40.000,00, sendo R\$ 20.000,00 para cada uma, com correção a contar da publicação desta decisão e juros de mora a contar da citação..

c) lucros cessantes correspondentes a 0,5% do valor do imóvel previsto no contrato, do término do prazo de tolerância, por mês de atraso, até a data da publicação desta decisão.

Diante da sucumbência, a requerida arcará ainda com as custas e honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor total da condenação.

Transitada em julgado esta decisão, caberá ao vencedor iniciar o cumprimento de sentença, fazendo o requerimento necessário nos termos dos artigos 523 e 524, do CPC.

Publique-se e intimem-se.

São Carlos, 04 de julho de 2018.



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

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**1ª VARA CÍVEL**

**R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

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

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