

**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: **1001845-45.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **Lais Pozzi Semeghini Pestana e outro**  
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**  
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

**VISTOS**

**LAIS POZZI SEMEGHINI PESTANA e LUIZ ALBERTO PESTANA** ajuizaram **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUTAL** em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que: a) em 18/01/2012 os compradores Antônio Aparecido Semeghini e sua esposa Haydee Pozzy Semeghini firmaram com a requerida instrumento particular de promessa de compra e venda da unidade autônoma apartamento número 44 do Bloco I do Edifício Praia do Paraíso a ser construído; b) em 18/01/2013 os compradores e a requerida firmaram contrato de Cessão de Direitos em favor dos requerentes; c) o valor acordado foi de R\$142.944,00 e já foram quitados R\$109.385,73; d) o prazo para a entrega seria de 42 meses a contar da assinatura do contrato, ou seja, 04/2015 e até o momento não foi cumprido; e) devido ao inadimplemento por parte da requerida é necessária a rescisão contratual e a aplicação do CDC a fim de que se aplique multa no importe de 20% para manter o equilíbrio contratual, além da devolução de todo o valor pago devidamente corrigido e; f) tal fato gerou abalo moral passível de reparação no valor de R\$20.000,00. Diante disso requereram a procedência da ação.

Deferida a antecipação de tutela autorizando a suspensão

**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**

dos pagamentos das parcelas vincendas a partir de 11/2015 e a proibição da inclusão dos nomes dos mesmos nos órgãos de proteção ao crédito cf. fls. 236/237.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação alegando que: a) as obras nunca estiveram paralisadas e continuam em andamento; b) o atraso se deu no início do empreendimento e se deu devido à crise financeira no setor da construção civil no país; c) não é responsável pelos infortúnios sofridos pelos autores; d) a ré tem direito de retenção no importe de 25% do total pago pelos autores; e) deve ser observado todo o estipulado em contrato, não cabendo as alegações de equilíbrio contratual e isonomia, pois as partes contrataram livremente; f) não houve comprovação de dano moral e não é possível que se aplica a indenização em danos morais como se fosse uma cláusula penal por descumprimento contratual; g) há previsão de atraso tolerável por 180 dias, portanto o término deveria ser em 10/2015 e não em 04/2015 e; h) fez uma proposta de compensação no valor de R\$450,00 mês até a entrega da obra e os autores recusaram, entretanto renova a proposta. Diante disso requereu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 404/409. Os autores discordaram da proposta de compensação oferecida pela ré.

As partes foram instadas a produção de prova cf. fls. 410. Na mesma oportunidade os autores requereram o julgamento no estado e a ré não se manifestou.

**É o relatório.**

**Decido** no estado por entender que a cognição está completa nos moldes em que se estabeleceu a controvérsia.



**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 entrega do imóvel foi prevista para abril de 2015 com uma tolerância de 180 dias (cf. fls. 151 – Prazo - Contrato).

Esse prazo extra é natural em empreitadas de tal envergadura, pois sempre surgem imprevistos no desenrolar dos trabalhos; nessa linha de pensamento é também natural que os contratantes devem tolerar um retardo na conclusão da construção (considerada como um todo).

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a conclusão da obra ocorreria de fato em **outubro/2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 15/02/2015, o prazo já havia escoado e o imóvel não havia sido entregue, ou melhor, a obra do denominado Bloco 2, do empreendimento Residencial Rio das Pedras não havia sequer sido iniciada, e o Bloco 1 não chegou ao sexto pavimento.

A insurgência da ré não tem fundamento, pois o atraso que ainda se verifica extrapolou (e extrapolará em muito) o que estava previsto no contrato. Na própria defesa a requerida confessa a previsão de um atraso.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação devem ser ressarcidos dos prejuízos que sofreram.

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



**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**

– 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).

É direito irrenunciável do autor desligar-se da avença que não mais deseja manter, ainda mais diante da postura da ré, que descumpriu claramente contraprestação assumida.

Com tal rescisão o autor deve receber de volta tudo o que desembolsou com a devida correção descontados apenas os gastos que a ré teve com a propaganda do empreendimento.

Nesse sentido, inclusive, é a súmula nº1, do E.TJSP, *in verbis*: “o compromissário comprador de imóvel, mesmo inadimplente, pode pedir a rescisão do contrato e reaver as quantias pagas, admitida a compensação com gastos próprios de administração e propaganda feitos pelo compromissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.



**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**

Essa devolução merece ainda ser deliberada, sob pena de enriquecimento ilícito da requerida.

Nos autos temos comprovado o pagamento do de R\$109.385,73: R\$ 14.890,00 de sinal e R\$ 94.495,73 em parcelas mensais. A respeito confira-se fls. 183/235.

Por equidade, é de rigor determinar que do montante acima especificado, que deverá ser devolvido ao autor, seja deduzido o percentual de três pontos percentuais, correspondente às despesas da ré com a comercialização do imóvel.

Em relação ao pedido de **danos morais**:

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

Nesse sentido, tem se posicionado a Jurisprudência equacionando hipóteses similares em que o mutuário fica impossibilitado de usufruir do imóvel que pretendeu adquirir.

A frustração se deu em diversas dimensões, pois fez planos, planejamentos, renunciou e gastou e tudo foi desfeito por culpa da ré.

Atraso na outorga das chaves fora considerado. Danos Morais se fazem presentes. Verba indenizatória compatível com as peculiaridades da demanda. Apelo das corrês provido em parte. Recurso do autor desprovido (0015699-47.2013.8.26.0011 Apelação/Promessa de



**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 e Venda Relator(a): Natan Zelinschi de Arruda

Comarca: São Paulo Órgão julgador: 4ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 26/06/2014 Data de registro: 01/07/2014).

Situação excepcional que extrapola o mero inadimplemento contratual. Danos morais reconhecidos. Recurso dos autores parcialmente provido e recurso das rés desprovido (0049910-65.2010.8.26.0577 Apelação/Promessa de Compra e Venda, Relator(a): Ana Lucia Romanhole Martucci Comarca: São José dos Campos Órgão julgador: 6ª Câmara de Direito Privado Data do julgamento: 03/07/2014.

\*\*\*

Como já dito, a situação examinada, flagrantemente irregular (atraso na entrega da obra), **representa, em si, dano moral, desnecessária qualquer prova específica sobre a efetiva causação do dano.**

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.

O agir da ré causou efetivo dano ao autor.

Assim, equacionadas tais circunstâncias, e observado o “critério prudencial”, parece-me justo que a ré indenize o autor com quantia equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Por fim, considero abusiva a multa de 20% sobre o valor do imóvel pois acarretaria excessiva onerosidade.



**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**

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL – AGRAVO REGIMENTAL – CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL – RESCISÃO – DEVOLUÇÃO DAS PARCELAS PAGAS – CLÁUSULA PENAL COMPENSATÓRIA – REDUÇÃO A PATAMAR JUSTO – ARTIGOS 920 E 924, DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 – POSSIBILIDADE – DESPROVIMENTO – 1 – A Jurisprudência das duas Turmas que compõem a Segunda Seção desta Corte é firme no sentido da possibilidade de redução da cláusula penal no contrato de compra e venda, quando verificado, no caso concreto, que o valor avençado acarreta excessiva onerosidade do promissário-comprador e o enriquecimento sem causa do promitente-vendedor. Precedentes (REsp 134.636/DF, 330.071/SP, 292.942/MG e 158/193/AM). 2 – Agravo regimental desprovido (AgRg no Ag 660801/RS, relator Ministro Jorge Scartezini, DJ 01/08/2005).

Ainda nessa esteira:

Pode o julgador reduzir o percentual fixado a título da cláusula penal no instrumento contratual de promessa de compra e venda, quando o valor avençado acarreta excessiva onerosidade ao promissário comprador e vendedor. Precedentes (REsp 330017/SP, Relatora Ministra Nancy Andrighi, DJ 18/02/2002).

Nessa linha de pensamento, reduzo a multa contratual requerida pelos autores no importe de 2% (dois por cento).

\*\*\*\*\*





**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**

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pleito inicial para RESCINDIR O CONTRATO que unia as partes e: **a) condenar** a requerida, **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, a restituir aos autores, **LAIS POZZI SEMEGHINI PESTANA e LUIZ ALBERTO PESTANA**, a quantia que aqueles desembolsaram, acrescida de juros legais a contar da citação e correção monetária, tudo nos termos da Tabela Prática do TJSP; **c) condenar** a requerida a pagar aos autores o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a título de danos morais, com correção e juros de mora a contar da presente decisão e d) ao pagamento da multa contratual no importe de 2% sobre o valor do contrato.

Torno definitiva a tutela antecipada concedida às fls. 236/237.

Sucumbentes, os réus, arcarão com as custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo no importe de 20% sobre o valor dado a causa.

P.R.I.

São Carlos, 23 de agosto de 2016.

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