

**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: **1006825-69.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **João Francisco Alves Silveira**
 Requerido: **Bs Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Prioridade Idoso

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo****Processo nº 1006825-69.2015****VISTOS**

JOÃO FRANCISCO ALVES SILVEIRA ajuizou **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL** em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, todos devidamente qualificados.

Aduz o autor, que na data de 15/10/2010 firmou com a requerida contrato particular de compromisso de compra e venda para aquisição de uma unidade autônoma constituída pelo apartamento nº 810, bloco 2, do Edifício Praia do Coqueiro, pelo preço de R\$ 135.904,00, integralmente pago. O prazo de entrega do imóvel ficou estabelecido para setembro de 2014 e até o ajuizamento da presente demanda a construção do Bloco 2 sequer havia iniciado. Pediu a rescisão do contrato, com a restituição do valor pago devidamente corrigido (que alcança R\$ 291.520,25), indenização por danos morais, a declaração de nulidade de eventuais notas promissórias assinadas em

**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**

decorrência do contrato, a nulidade das cláusulas que conferiam direitos apenas à requerida, especialmente a da cláusula que prevê a tolerância de 180 dias, a condenação da requerida no pagamento de multa compensatória de 10% e o ressarcimento pelos lucros cessantes de setembro de 2014 até a efetiva resolução do contrato.

A inicial veio instruída com documentos.

A antecipação da tutela foi indeferida pelo despacho de fls. 139/140.

Devidamente citada, a requerida apresentou contestação às fls. 157/177 sustentando: 1) que devido devida crise financeira que se instalou no Brasil o cronograma da obra foi estendido em aproximadamente 2 anos e 6 meses; 2) que tal caso fortuito a exime da responsabilidade pelo atraso, conforme prevê a cláusula XXII, do contrato firmado entre as partes; 3) que em caso de rescisão do contrato tem direito de reter 25% sobre o total pago; 4) que o valor apontado pelo autor é excessivo; 5) que as cláusulas do contrato não são abusivas. No mais, impugnou a existência de danos morais, rebateu a inicial e pediu a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls. 201 e ss.

As partes foram instadas a produzir provas e permaneceram inertes (cf. fls. 250).

A audiência de conciliação restou infrutífera (cf. fls. 265).

Eis o relatório.

**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****Decido.**

A entrega do imóvel foi prevista para setembro de 2014 com uma tolerância de 180 dias (cláusula XXII – fls. 86).

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 **março de 2015** – acrescentando-se 180 dias da data inicial.

Quando a ação foi ajuizada, em 07/07/2015, 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.

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 de dois anos e meio.

Como venho decidindo em casos análogos, os consumidores que se deparam com tal situação devem ser ressarcidos dos gastos que tiveram com locativos e taxa condominial do imóvel que ocuparam durante o prazo de atraso, ou, ainda, fazem jus a lucros cessantes equivalentes ao locativo do imóvel retido indevidamente (opção feita pelos autores na portal – v. fls. 47, letra J).


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

Assim, a ré deve pagar aos autores o valor dos aluguéis que o imóvel renderia de março de 2015, até a data desta decisão, que resolverá o contrato entre as partes. Cabe ressaltar, por oportuno, que não houve contestação específica sobre o valor mensal dos locativos reclamados na inicial (R\$ 1.540,89). Saliento que tal valor foi obtido de acordo com o pedido na letra “J” de fls. 47: 1% sobre o valor atualizado - pelos índices do TJSP – de R\$ 135.904,00, desde março de 2015), conforme item 7, cláusula IX, do contrato – fls. 82).

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).

**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**

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 e outras despesas do empreendimento.

Nesse sentido, inclusive, é a súmula nº1, do E.TJSP, *in verbis*: “o promissário 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 promissário vendedor, assim como o valor que se arbitrar pelo tempo de ocupação do bem”.

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

Nos autos temos comprovado o pagamento do preço total: R\$ 55.904,00 no ato da assinatura do contrato (15/10/2010), R\$ 40.000,00 em novembro de 2010 e R\$ 40.000,00 em dezembro do mesmo ano. A respeito confira-se fls. 75, 108 e 109.

Por equidade, é de rigor determinar que do montante acima especificado, que deverá ser devolvido ao autor, seja deduzido o percentual de cinco (5%), 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



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

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 lhe servia de residência por tempo expressivo, frustrando o que se equacionou chamar “sonho da casa própria”:

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

**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**

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).

Pelo exposto e por tudo o mais que dos autos consta, JULGO PROCEDENTE o pleito inicial para a) RESCINDIR O CONTRATO que unia as partes, b) condenar a ré ao pagamento de aluguel mensal dimensionado, de março de 2015 até a data do trânsito em julgado desta decisão; **c)** condenar a requerida a restituir ao autor, JOÃO FRANCISCO ALVES SILVEIRA, a quantia que aquele desembolsou, por conta da compra e venda, acrescida de juros legais a contar da citação e correção monetária, tudo nos termos da Tabela Prática do TJSP considerando as datas dos desembolsos; **d)** condenar a requerida a pagar ao autor 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.

Sucumbente, arcará ainda a requerida, com o pagamento das custas e despesas do processo e honorários advocatícios ao patrono do autor, que fixo, por equidade, em 10% (dez por cento) sobre o montante da condenação.

Transitada em julgada a decisão, deverá o vencedor iniciar o cumprimento de sentença apresentando o requerimento necessário, nos termos dos artigos 523 e 524 do NCPC.



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

P. R. I.

São Carlos, 20 de junho de 2016.

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