



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002697-06.2015.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Ordinário - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Jeferson de Souza Lima e outro**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz de Direito: **Dr. Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JEFERSON DE SOUZA LIMA e FERNANDA RIBEIRO DESTRO DE SOUZA LIMA propuseram ação de rescisão ou revisão contratual c/c ressarcimento de perdas e danos em face de **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** Em síntese, asseveraram que em 09/10/2011 firmaram instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma do Edifício "Praia do Coqueiro", no valor total de R\$ 148.000,00. Alegam, ainda, que a obra se encontra paralisada, sendo descumprido o prazo avençado. Pleiteiam a rescisão do contrato, a devolução da quantia paga, aplicação de multa e indenização por danos morais.

Com a inicial vieram os documentos de fls. 11/121.

Gratuidade indeferida (fl. 122).

Ante o depósito de parcela vencida após o ajuizamento da ação, à fl. 135 a antecipação dos efeitos da tutela jurisdicional foi deferida, restando defesa a negativação do nome dos autores, permanecendo a exigência de depósito em Juízo das subsequentes parcelas.

A requerida, devidamente citada (fl.143), contestou o pedido (fls. 155/173). Alega, em suma, que o prazo de entrega foi prorrogado por mais 180 dias, o que remete o prazo final para a conclusão da obra a outubro de 2015. Impugnou o dano moral e a multa, bem como que a rescisão deve respeitar o contrato. Ressaltou, ainda, a grande crise econômica que assola o país, o que trouxe dificuldade para a obra.

Sobreveio réplica às fls. 177/180.

De acordo com a certidão de fl. 190, o Oficial de Justiça constatou que o local da obra se encontra vazio, e nas diligências não encontrou nenhum funcionário ou pessoa que pudesse fornecer informações. Pelas frestas, atestou que visualizou que há apenas uma das torres do empreendimento em construção, apenas com o seu "esqueleto".

A ré discordou da declaração do Oficial de Justiça, juntando cartões de ponto dos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

funcionários. Requereu a oitiva dos funcionários (fls. 203/219) e esclarecimentos, porém houve o indeferimento da renovação da diligência (fl. 222).

Houve alegações finais dos autores às fls. 231/232. O prazo para a requerida transcorreu em branco (fl. 233).

É o relatório.

Fundamento e Decido.

Trata-se de demanda em que se almeja a rescisão contratual, restituição de valores, aplicação inversa de multa e indenização por danos morais, concernentes ao negócio avençado em em 09/10/2011, por meio de instrumento particular de promessa de venda e compra de unidade autônoma do Edifício "Praia do Coqueiro", apartamento nº 910, Bloco nº 2, no valor total de R\$ 148.000,00.

É incontroversa a celebração do contrato; inclusive ele se encontra estampado às fls. 20/40.

Com efeito, houve a assunção de obrigação para construção e entrega de imóvel, com prazo previsto inicialmente para abril/2015 (cf. quadro resumo - fl. 23).

Ocorre que na cláusula XXII (cf. fl. 33) foi estabelecido um prazo de tolerância de 180 dias para a efetiva entrega da obra, o que 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).

A previsão de prazo de carência não pode ser considerada abusiva, não atentando contra as normas legais vigentes, especialmente o Código de Defesa do Consumidor, possuindo os autores ciência de que o prazo de entrega poderia ser outubro de 2015, previsão que deveria ser levada em consideração no planejamento dos requerentes.

Cabe, assim, reconhecer que no “espírito” dos compradores ficou marcado que a obra deveria ser concluída em outubro/2015, somando-se os 180 dias de “tolerância”.

Ademais, resta patente nos autos que houve atraso na entrega das obras, máxime de acordo com as fotos de fl. 04 e certidão do oficial de justiça de fl. 190. Mesmo computando-se o prazo de tolerância, resta evidente o atraso, não havendo sequer notícias da conclusão da obra (ou proximidade disso) nos autos. A ré tenta explicar tal fato com a crise econômica, o que não se justifica. Ao firmar o contrato, tinha a responsabilidade de entregar a obra no prazo previsto, salvo excepcionalidades que não foram demonstradas.


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
2ª VARA CÍVEL
RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Nesse cenário, há atraso e, considerando o inadimplemento contratual, e isso levando-se em consideração este momento (de prolação da sentença, quando já escoou o prazo de tolerância) os contratantes podem pedir a resolução do contrato, conforme a regra expressa do art. 475, do Código Civil, ao invés de exigir a execução pontual e forçada do contrato, cumulada com perdas e danos.

O descumprimento contratual está, assim, demonstrado.

De rigor, portanto, a rescisão contratual.

Com isso, com olhos voltados contra o enriquecimento sem causa, cabe a devolução das parcelas pagas, devendo ocorrer a restituição de uma só vez, em parcela única e de forma imediata, abrangendo o montante de R\$ 94.433,33. Esse valor encontra supedâneo à fl. 07 e documentos juntados com a peça inicial, não sendo impugnado de forma satisfatória. Dessa forma, incide, "*in casu*", o recente enunciado do E. Superior Tribunal de Justiça:

" Na hipótese de resolução de contrato de promessa de compra e venda de imóvel submetido ao Código de Defesa do Consumidor, deve ocorrer a imediata restituição das parcelas pagas pelo promitente comprador – integralmente, em caso de culpa exclusiva do promitente vendedor/construtor, ou parcialmente, caso tenha sido o comprador quem deu caso ao desfazimento"(Súmula 543 do STJ).

De outro giro, sobre o pedido de danos morais, a mesma sorte não assiste aos autores, que não tiveram a dignidade atingida, passando por aborrecimentos não indenizáveis.

O STJ tem entendimento pacífico a respeito desse tema: "*O inadimplemento de contrato, por si só, não acarreta dano moral, que pressupõe ofensa anormal à personalidade. É certo que a inobservância de cláusulas contratuais pode gerar frustração na parte inocente, mas não se apresenta como suficiente para produzir dano na esfera íntima do indivíduo, até porque o descumprimento de obrigações contratuais não é de todo imprevisível.*" (REsp 876.527/RJ). (AgRg no AREsp 287870/SE, relator Ministro SIDNEI BENETI, j. 14.05.2013)"

Por fim, quanto à multa contratual, observe-se que, no instrumento, não é trazida cláusula penal para a hipótese de mora da vendedora. Além disso, por força da *Autonomia das Vontades*, não se pode, por analogia, impor à ré as penalidades previstas para a hipótese de mora dos autores.

Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

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

iniciais, corroborando a tutela antecipada, e extinguindo o feito com exame do mérito, com fundamento no artigo 269, inciso I, do Código de Processo Civil, para condenar a ré a restituir aos requerentes R\$ 94.433,33, corrigidos monetariamente pela tabela do TJ/SP desde a propositura da presente demanda, bem como incidindo juros de mora de 1% desde a citação.

Defiro, ainda, o levantamento, por parte dos autores, dos valores depositados em Juízo.

Dada a sucumbência na quase totalidade, a ré arcará com as custas, despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$3.000,00 (art. 20, §4º, do CPC).

Depois do trânsito em julgado, abra-se vista aos autores para formularem requerimento da fase de cumprimento da coisa julgada, nos termos do artigo 475-B e J, do CPC, no prazo de 10 dias.

Vindo esse requerimento, e a ré para, em 15 dias, pagar o valor do débito exequendo, sob pena de multa de 10%.

Findo o prazo de 15 dias sem pagamento, abra-se vista aos autores para indicarem bens da executada para os fins de penhora.

P.R.I.

MARCELO LUIZ SEIXAS CABRAL

JUIZ DE DIREITO

(documento assinado digitalmente)

São Carlos, 01 de fevereiro de 2016.

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