

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

**SENTENÇA**

Processo nº: **1011214-63.2016.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Requerente: **André Luiz Moreno e outro**  
 Requerido: **Pdg Realty S/A Empreendimentos e Participações**

**ANDRÉ LUIZ MORENO E JULIANA LIMA MORENO** ajuizaram ação contra **PDG REALTY S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**, pedindo a rescisão do contrato de promessa de venda e compra e a consequente restituição dos valores pagos, bem como a condenação da ré ao pagamento da multa compensatória e da multa moratória em razão do atraso na entrega do imóvel e de indenização pelos danos morais causados. Alegaram, para tanto, que entabularam com a ré instrumento particular de promessa de venda e compra da unidade nº 87, Torre 02, do Empreendimento Venit Residencial, localizado na cidade de Santo André-SP. Ficou pactuado no contrato que o imóvel seria entregue até agosto de 2015, já considerando a cláusula que estabelecia um prazo de tolerância de 180 dias. Em fevereiro de 2015 indagaram a ré a respeito da possibilidade de modificar o objeto do contrato para o imóvel que seria construído nesta Comarca, recebendo uma resposta afirmativa. Contudo, após certo tempo, a ré deixou de responder as suas solicitações, tendo, inclusive, entregue o imóvel somente em novembro de 2015. Por conta de tais fatos, solicitaram à ré a rescisão do contrato e a devolução das quantias pagas, entretanto esta quedou-se inerte.

A ré foi citada e não apresentou contestação.

Os autores requereram a aplicação dos efeitos da revelia.

**É o relatório.****Fundamento e decido.**

Por efeito da revelia, presumem-se verdadeiras as alegações de fato formuladas pelos autores, nos termos do art. 344 do Código Civil. Entretanto, conforme decidiu o Superior Tribunal de Justiça, *"a revelia enseja a presunção relativa da veracidade dos fatos narrados pelo autor da ação, podendo ser infirmada pelas demais provas dos autos, motivo pelo qual não determina a imediata procedência do pedido"*. (AgRg no Ag 1237848/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 11/10/2016, DJe 21/10/2016).

**1011214-63.2016.8.26.0566 - lauda 1**

**PODER JUDICIÁRIO**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Dessa forma, é permitido ao juiz, com fulcro no princípio da persuasão racional, valorar os demais elementos probatórios carreados aos autos, não induzindo os efeitos da revelia na procedência do pedido.

É incontroverso nos autos que a demora na entrega da unidade decorreu de culpa exclusiva da ré, o que, por si só, justifica a rescisão da avença e a restituição das parcelas já pagas pelos autores.

Os valores a serem devolvidos são aqueles relacionados na planilha juntada às fls. 75/76. A restituição deverá ser imediata, conforme entendimento sumulado do E. Superior Tribunal de Justiça (súmula 543): *"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 causa ao desfazimento"*.

Ademais, a multa contratual prevista na cláusula 7.4.2 (fls. 37/38) somente seria exigível na hipótese de manutenção do contrato, o que não é o caso, devendo ser afastada. Fato é que a rescisão do contrato enseja o retorno das partes ao *status quo ante*, o que é concretizado com a restituição do montante pago pelos autores, devidamente atualizado e acrescido de juros moratórios, sendo incompatível a pretensão de recebimento da multa convencional, pois pressupõe o recebimento tardio do imóvel e a manutenção da avença.

A jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo perfilha esse entendimento:

"COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA - Rescisão - Demora na entrega da unidade - Prazo certo fixado para conclusão da obra e entrega da moradia, não observado - Prazo de tolerância - Ausente irrisignação da autora 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 - Falta das rés a autorizar a rescisão - Restituição integral do montante pago, em única parcela, devidamente corrigido, incidentes juros de mora de 1% ao mês desde a citação - Cobrança de comissão de corretagem - Venda de imóvel na planta - Ausente caracterização de efetiva aproximação das partes - Corretores que são parceiros da empreendedora, prestando serviços em seu nome, sendo destas a responsabilidade pelo pagamento da remuneração - Restituição devida - Multa - Afastamento - Pena convencional compensatória prevista somente em caso de manutenção do contrato, para forçar a vendedora ao cumprimento do prazo - Incompatibilidade com a rescisão contratual - Sentença, em parte, reformada para esse fim - RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO." (Apelação nº 1009831-88.2013.8.26.0361, 10ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Elcio Trujillo, j. 28/07/2015).

"Rescisão contratual, indenização por danos materiais e morais c/c repetição de

**1011214-63.2016.8.26.0566 - lauda 2**

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

indébito e lucros cessantes. Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda de imóvel e outros pactos. Atraso na entrega do imóvel evidenciado, caracterizada a abusividade na cláusula de tolerância para a hipótese dos autos. Rescisão do contrato que é de rigor, com devolução de todos os valores pagos pelo Autor, inclusive comissão de corretagem e taxa de assessoria técnica imobiliária. Multa contratual que não pode ser exigida, pois estipulada para hipótese de atraso na entrega do imóvel, o que não se conforma com o pedido de rescisão contratual. Lucros cessantes que são devidos, pelo período de atraso ora estabelecido e fixados em 0,5% sobre o valor do contrato atualizado. Dano moral afastado, vez que os autos retratam mero descumprimento contratual. Devolução em dobro que não é cabível, em razão de inexistir conduta de má-fé da Ré. Sucumbência estabelecida como prevalente pela Ré, com honorários em 15% da condenação. Sentença reformada. Recursos providos em parte. (Apelação nº 1015593-92.2013.8.26.0100, 3ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. João Pazine Neto, j. 03/06/2014).

"APELAÇÕES - RESCISÃO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA - PARCIAL PROCEDÊNCIA - APELO DA REQUERIDA REQUERENDO FIXAÇÃO DE RETENÇÃO DE 20% DOS VALORES PAGOS - DESCABIMENTO - CULPA DA VENDEDORA PELA INEXECUÇÃO CONTRATUAL - DEVER DE DEVOLVER TODOS OS VALORES PAGOS, SEM NENHUM DESCONTO - PEDIDO DE APLICAÇÃO DA MULTA CONVENCIONAL DE 0,5% POR MÊS DE ATRASO - INADMISSIBILIDADE - PENALIDADE DESTINADA ÀS HIPÓTESES DE ENTREGA DA UNIDADE COM ATRASO, O QUE IMPLICA NA MANUTENÇÃO DO CONTRATO, INCOMPATÍVEL COM O PEDIDO RESCISÓRIO - APELO DO AUTOR REQUERENDO INDENIZAÇÃO PELOS DANOS MORAIS - INOCORRÊNCIA - DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL QUE, POR SI SÓ, NÃO DÁ ENSEJO À REPARAÇÃO PRETENDIDA - DEMAIS FATOS NARRADOS QUE NÃO FORAM COMPROVADOS - ENCARGOS SUCUMBENCIAIS DEVIDOS PELA REQUERIDA, QUE DEU CAUSA À INSTAURAÇÃO DA LIDE - SENTENÇA MANTIDA - RECURSOS DESPROVIDOS." (Apelação nº 0007454-61.2010.8.26.0590, 8ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida, j. 11/12/2014).

Com relação ao pedido indenizatório, destaco que o dano moral é caracterizado como aquele que *"lesiona a esfera personalíssima da pessoa (seus direitos de personalidade), violando, por exemplo, sua intimidade, vida privada, honra e imagem, bens jurídicos tutelados constitucionalmente"* (Gagliano, Pablo Stolze; Novo curso de direito civil, volume III, Ed. Saraiva, 2008, p. 55). Sendo assim, meros dissabores, aborrecimentos ou angústia surgidos em uma relação contratual não devem dar ensejo à reparação por dano moral.

**P O D E R   J U D I C I Á R I O**
**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Está pacificado que: *"o mero inadimplemento contratual não enseja, por si só, indenização por dano moral. 'Salvo circunstância excepcional que coloque o contratante em situação de extraordinária angústia ou humilhação, não há dano moral. Isso porque, o dissabor inerente à expectativa frustrada decorrente de inadimplemento contratual se insere no cotidiano das relações comerciais e não implica lesão à honra ou violação da dignidade humana' (REsp n. 1.129.881/RJ, relator Ministro MASSAMI UYEDA, 3ª Turma, unânime, DJe 19.12.2011)"* (AgRg no AgRg no Ag 546.608/RJ, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 03/05/2012, DJe 09/05/2012).

Portanto, o que se verificou foi a ocorrência de mero transtorno e aborrecimento decorrentes da rescisão do compromisso de compra e venda e da demora na devolução dos valores pagos, longe de representar uma efetiva violação dos direitos da personalidade a ser indenizada.

Diante do exposto, **acolho parcialmente os pedidos** para declarar rescindido o contrato de promessa de compra e venda celebrado entre as partes e condenar a ré ao pagamento imediato das importâncias descritas na planilha juntada às fls. 75/76, com correção monetária a partir da data de cada pagamento e juros moratórios contados desde a citação.

**Rejeito** os demais pedidos.

Condeno a ré ao pagamento das custas e despesas processuais, corrigidas aquelas em reembolso, e dos honorários advocatícios do patrono dos autores fixados em 10% do valor da condenação.

Publique-se e intemem-se.

São Carlos, 24 de dezembro de 2016.

**Carlos Castilho Aguiar França**  
Juiz de Direito

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