



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: **1002072-35.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**
 Requerente: **Norma Pozzi Semeghini**
 Requerido: **BS Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

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

Vistos.

NORMA POZZI SEMEGUINI ajuizou a presente “**AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C REVISÃO CONTRATUAL, RESSARCIMENTO DE PERDAS E DANOS E TUTELA ANTECIPATÓRIA**” contra **BS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, aduzindo, em síntese, que a ré descumpriu o contrato que foi celebrado deixando de entregar o imóvel adquirido no prazo estipulado. Pugnou pela procedência do pedido, para o fim de: a) rescindir o contrato firmado entre as partes, com o ressarcimento dos valores pagos; b) a declaração da nulidade de todas as disposições contratuais que causam desequilíbrio contratual; c) a condenação da ré ao pagamento de multa contratual de 20%, aplicando-se o princípio da isonomia; d) condenação da ré em danos morais, custas processuais e honorários advocatícios. Juntou documentos.

A antecipação dos efeitos da tutela foi parcialmente deferida (fls. 125/126).

Citada, a ré apresentou contestação (fls. 133/150), impugnando os fatos articulados pelos autores e sustentando a inexistência de danos morais. Requereu a improcedência dos pedidos. Juntou documentos.

Réplica as fls. 274/279.

As partes não manifestaram interesse na produção de outras provas (fls. 290/291 e 294).



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

É o RELATÓRIO.

Passo à **FUNDAMENTAÇÃO** e **DECIDO**.

O processo comporta julgamento antecipado, nos termos do art. 355, I do Código de Processo Civil, sendo desnecessária a produção de outras provas em audiência.

Os pedidos são parcialmente procedentes.

A própria ré sustentou na contestação que o prazo correto para entrega da obra seria outubro de 2015.

Ainda que considerado tal prazo, não se tem notícia nos autos, em agosto de 2016, de que as obras foram efetivamente concluídas.

Se a ré, no campo material, não tomou as providências adequadas a solucionar o problema e, ao depois, na órbita processual, descuidou-se de seu encargo probatório.

A alegação de instabilidade do cenário econômico não justifica o enorme atraso na conclusão das obras.

Assim, o contrato deve ser rescindido pelo atraso na entrega do imóvel que motivou o pedido de rescisão e as partes ser devolvidas ao *status quo ante*, hipótese que não autoriza a aplicação de cláusulas contratuais que preveem a retenção de valores pagos, uma vez que essas somente se justificam no caso de rescisão motivada pela adquirente, fazendo a autora jus à devolução integral dos valores pagos, uma vez que não tem culpa pelo desfazimento do negócio.



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

Merece ser rechaçado o pedido de indenização em danos morais.

Como é sabido, para que surja o dever de indenizar, faz-se necessária a coexistência de conduta irregular, dano, nexo de causalidade e, se for o caso, culpa. No caso em tela, contudo, não foi comprovado o dano moral alegado, motivo pelo qual deve ser afastada a condenação.

Não há qualquer comprovação nos autos de que a demora na entrega do imóvel tenha gerado sofrimento profundo, ofensa aos direitos de personalidade ou abalo da imagem da autora.

Desse modo, a mera ocorrência do alegado ilícito, não tem o condão de ensejar, por si só, danos morais passíveis de indenização.

Cumprе frisar que a indenização por dano moral não pode servir de fonte de enriquecimento sem causa, justamente sob risco de se banalizar o instituto.

Em caso semelhante aos dos autos, no que se refere ao pedido de rescisão do contrato e afastamento dos danos morais, já se decidiu:

"APELAÇÃO. COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. Ação de Rescisão contratual c.c. indenização por danos materiais e morais com pedido de antecipação de tutela. ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL. Ocorrência. Existência de provas nos autos que demonstram que as vendedoras deixariam de entregar o imóvel no prazo contratualmente previsto, mesmo após considerados o prazo de tolerância de 180 dias e o prazo adicional de 90 dias após a expedição do "habite-se", para imissão dos adquirentes na posse do imóvel. RESCISÃO CONTRATUAL E DEVOLUÇÃO DOS VALORES PAGOS. Reconhecida a culpa das vendedoras pelo atraso na entrega do imóvel que motivou o pedido de rescisão, as partes devem ser devolvidas ao status quo ante. Hipótese que não autoriza a aplicação de cláusulas contratuais que preveem a retenção de valores pagos, uma vez que estas somente se justificam no caso de


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

rescisão motivada pelos adquirentes. Hipótese na qual os autores fazem jus à devolução integral dos valores pagos, uma vez que não tem culpa pelo desfazimento do negócio. APLICAÇÃO DE MULTA CONTRATUAL. Descabida a aplicação de penalidade estabelecida para o caso de inadimplemento dos compradores. Aplicação da Súmula nº 159 deste Tribunal. COMISSÃO DE CORRETAGEM. Pretensão dos autores de devolução dos valores pagos a título de comissão de corretagem, em virtude do desfazimento do negócio. Ausência de impugnação específica, em contestação, à afirmação de que os valores foram efetivamente pagos. Devolução de rigor, como forma de compensar por danos emergentes suportados pelos autores pela rescisão do negócio. LUCROS CESSANTES. Pretensão dos autores de condenação das rés ao reembolso de valores gastos com aluguéis. Descabimento, uma vez que propositura da ação pugnando pela rescisão do compromisso de compra e venda foi anterior à data contratualmente prevista para entrega das chaves. DANOS MORAIS. Não preenchimento, na espécie, dos requisitos necessários para a configuração dos danos morais. Sucumbência recíproca. RECURSOS PARCIALMENTE PROVIDOS". (TJSP – Apelação nº 1001789-63.2015.8.26.0625, Relator(a): Viviani Nicolau, Comarca: Taubaté, Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado, Data do julgamento: 02/08/2016, Data de registro: 02/08/2016)

Por fim, deixo de acolher a tese de aplicação da multa de 20% sobre o valor do contrato por considerar que a rescisão por atraso na entrega da unidade habitacional não se assemelha à prevista na cláusula VIII do contrato (fl. 31), que trata da rescisão unilateral do contrato por parte da adquirente.

Ante o exposto e considerando tudo o mais que dos autos consta, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES** os pedidos, para o fim de: **a) rescindir o contrato** vigente entre as partes que devem ser devolvidas ao *status quo ante*, afastando-se a aplicação de cláusulas contratuais que preveem a retenção de valores pagos, uma vez que essas somente se justificam no caso de rescisão motivada pela adquirente, fazendo a autora jus à devolução integral 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

valores pagos, com correção monetária a partir de cada desembolso e juros de mora de 1% ao mês desde a citação; **b) confirmar** a decisão de fls. 125/126 que antecipou parcialmente os efeitos da tutela. **JULGO IMPROCEDENTES** os demais pedidos formulados pela parte autora.

Não há condenação ao pagamento de honorários advocatícios, em razão da sucumbência recíproca, e as custas processuais deverão ser suportadas por cada parte em metade.

P. I.

São Carlos, 03 de agosto de 2016.

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