

**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: **1006120-37.2016.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**
 Requerente: **José Roberto Monteiro e outros**
 Requerido: **Casaalta Construções Ltda.**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Marcelo Luiz Seixas Cabral**

Vistos.

JOSÉ ROBERTO MONTEIRO, NEIDE WENZEL MONTEIRO, MATHEUS WENZEL MONTEIRO e LUCIANA WENZEL MONTEIRO LINDO, propuseram ação de rescisão de contrato c.c. cobrança de multa em face de CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. Alegam os autores que são proprietários do imóvel situado na Rua João Stella, 521, Parque Sisi, São Carlos - SP, com área total de 14.400 m², sendo que celebraram contrato de permuta com a ré, que edificaria no terreno 168 unidades residenciais, cabendo aos autores a propriedade de algumas delas, ficando estabelecido, entre os contratantes, que a realização do empreendimento era de inteira e exclusiva responsabilidade da ré, inclusive com a aprovação do projeto junto aos órgãos competentes, que deveria ocorrer dentro de um prazo máximo de 08 meses. Informam, entretanto, que a ré não cumpriu o contrato celebrado, deixando de atender às determinações da prefeitura municipal a fim de garantir a regularização e aprovação do empreendimento e início das obras. Os autores alegam que houve inúmeras tentativas de contato com a ré, principalmente através da funcionária Gisele e inclusive através de notificação extrajudicial, não respondida. Requerem a rescisão do contrato particular de permuta de terreno por unidades a construir celebrado e a condenação da ré ao pagamento da multa compensatória no valor de 20% do contrato, ou seja, R\$ 442.000,00, estipulada contratualmente.

Encartados à inicial vieram os documentos às fls. 12/35.

A ré foi devidamente citada (fl. 41), apresentado contestação às fls. 42/48. Impugnou os documentos juntados nos autos e alegou que a sra. Gisele nunca foi empregada da requerida, não possuindo autorização para responder em nome dela. Afirmou que a aprovação do projeto não se deu até o momento atual por motivos alheios à sua vontade, tendo realizado todos os atos necessários para tanto. Alega, ainda, que não existe um prazo limite para a aprovação do empreendimento, sendo que o prazo de execução das obras se inicia a partir da incorporação do empreendimento. Por fim, afirma que não ocorreu a desistência voluntária, razão pela qual inexistente a possibilidade de cobrança da multa contratual, sendo abusivo o valor requerido. Requer a aplicação de multa penal, caso seja esse o entendimento do juízo, no valor máximo de R\$30.000,00.

Os requerentes se manifestaram sobre a contestação às fls. 64/68.



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

Realizada a audiência de conciliação, esta resultou infrutífera. (fl. 95).

É o relatório.

Decido.

Não havendo necessidade de produção probatória, pertinente o julgamento antecipado da lide, na forma do art. 355, inciso I, do NCPC. Friso que a prova necessária é estritamente documental, sendo que o feito conta com um conjunto probatório suficiente para o desfecho da lide. Nesse sentido:

"Presentes as condições que ensejam o julgamento antecipado da causa, é dever do juiz, e não mera faculdade, assim proceder." (STJ, Resp. 2.832-RJ, relator Ministro Sálvio de Figueiredo, julgado em 04/12/91).

Trata-se de ação rescisória c/c cobrança de multa. Os autores alegam que a ré descumpriu contrato de permuta de terreno por unidades a construir, tendo em vista que nem ao menos regularizou e aprovou, junto à Prefeitura Municipal, o empreendimento a ser realizado, tendo decorrido mais de 03 anos da assinatura do contrato.

A avença, em sua cláusula 5.1, é clara quanto aos prazos estabelecidos para a regularização e aprovação do empreendimento, bem como para o início das obras. A ré tinha o prazo de 08 meses contados da data da assinatura do contrato e imissão na posse do terreno, para regularizar a aprovação e a incorporação do empreendimento junto aos órgãos públicos, e embora tenha demonstrado que deu início aos trâmites legais, não deu continuidade quando instada a apresentar documentos complementares, para a devida regularização.

Ainda que afirme que os valores gastos com a tentativa de aprovação do projeto ultrapassem os R\$200.000,00, a construtora não traz aos autos nenhum documento que comprove sua alegação e tampouco consegue comprovar que a não observância dos prazos estabelecidos se deu por razões alheias à sua vontade. Dessa maneira, face à total displicência da ré, que deixou de cumprir os prazos estabelecidos em contrato por vontade própria, sem comprovar a ocorrência de nenhum caso fortuito ou de força maior, ou ainda de fatos de exclusiva responsabilidade dos órgãos públicos, mister se faz o desfazimento do contrato, devendo-se observar, ainda, ocorrência da multa pela desistência voluntária, disposta na cláusula 11.1 do contrato objeto desta ação.

A negligência da ré e a sua inércia quanto ao cumprimento do contrato e observância dos prazos estabelecidos equipara-se à desistência voluntária, já que embora tenha efetuado acordo com os autores, não demonstrou nenhuma atitude para coloca-lo em prática. Assim, fica claro que, mesmo passados mais de 03 anos da assinatura do contrato, se não o



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

cumpriu por sua livre vontade, é porque desistiu de fazê-lo, ensejando, assim, a aplicação da multa contratual estabelecida, nos moldes do contrato pactuado pelas partes.

Por fim, não vislumbro a ocorrência de litigância de má-fé suscitada pela parte autora. A ré se limitou a litigar buscando o que entendia pertinente, sendo o que basta.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTES os pedidos**, nos termos do art. 487, inciso I, do NCPC, para declarar rescindido o contrato a partir da data de publicação desta sentença e condenar a ré ao pagamento da multa contratual no valor de 20% do valor do contrato, juros de mora de 1% ao mês, calculados também sobre o valor integral do contrato, de acordo com suas cláusulas 11 e 5.2. Os valores serão corrigidos monetariamente a partir da data da citação.

Com o trânsito em julgado, intinem-se os autores para requererem o que de direito.

Vencida, a ré arcará com as custas e despesas processuais, bem como com honorários advocatícios que fixo em 10% sobre o valor atualizado da condenação.

P.I.C.

São Carlos, 26 de outubro de 2016.

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